



AYUNTAMIENTO DE  
**GUMIEL DE IZÁN**  
**NORMAS**  
**URBANÍSTICAS**  
M U N I C I P A L E S

DOCUMENTO NORMATIVO  
DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

2ª EXPOSICIÓN PÚBLICA  
NOVIEMBRE 2014



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.  
arquitectura y urbanismo



**AYUNTAMIENTO DE  
GUMIEL DE IZÁN  
BURGOS**

---

**NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES**

**DN-NU  
DOCUMENTO NORMATIVO  
NORMATIVA URBANÍSTICA**

**2ª EXPOSICIÓN PÚBLICA**

---

**NOVIEMBRE 2014**



## ÍNDICE

<b>0.</b>	<b>PRESENTACIÓN.....</b>	<b>.....</b>
<b>1.</b>	<b>DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>1</b>
1.1	OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.	1
	1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO.	1
	1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO.	1
1.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	1
1.3	VIGENCIA	1
1.4	EFFECTOS	2
	1.4.1 PUBLICIDAD.	2
	1.4.2 VINCULACIÓN.	2
	1.4.3 EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.	2
1.5	CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.	3
	1.5.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.	3
	1.5.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.	3
1.6	REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.	4
	1.6.1 CRITERIOS DE REVISIÓN.	4
	1.6.2 MODIFICACIONES PUNTUALES.	5
	1.6.3 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.	5
1.7	AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA	5
	1.7.1 NORMATIVA BÁSICA.	5
	1.7.2 NORMATIVA SECTORIAL.	6
1.8	CONTENIDO DOCUMENTAL.	9
1.9	NORMAS DE INTERPRETACIÓN.	10
<b>2.</b>	<b>RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.....</b>	<b>11</b>
2.1	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	11
	2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	11
	2.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO.	12
	2.1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO.	12
2.2	REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.	13
	2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.	13
	2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.	14
	2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.	14
	2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.	15
2.3	DEBERES DE URBANIZACIÓN.	16
	2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN	16
	2.3.2 INCUMPLIMIENTO.	16
2.4	OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.	16
	2.4.1 EDIFICACIÓN.	17
	2.4.2 CONSERVACIÓN.	17
2.5	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	17
2.6	INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	17
	2.6.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.	18

2.6.2	EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.	18
2.6.3	EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.	18
2.6.4	USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	19
<b>3.</b>	<b>DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>21</b>
3.1	CONDICIONES GENERALES.	21
3.2	REQUISITOS PREVIOS.	21
3.3	TIPOS DE ACTUACIÓN.	22
3.4	ACTUACIONES INTEGRADAS.	22
3.4.1	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	22
3.4.2	PROYECTOS DE ACTUACIÓN.	23
3.4.3	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	23
3.4.4	DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	24
3.5	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.	24
3.5.1	OBJETO.	24
3.5.2	TIPOS.	24
3.5.3	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.	25
3.5.4	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.	27
3.5.5	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.	29
3.6	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.	31
3.6.1	ACTOS SUJETOS A LICENCIA.	31
3.6.2	EXCEPCIONES.	34
3.6.3	RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO.	34
3.6.4	PROYECTO.	35
3.6.5	REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS.	35
3.6.6	AUTORIZACIONES CONCURRENTES.	39
3.6.7	CADUCIDAD Y PRÓRROGA.	39
3.7	PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.	40
3.8	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO.	40
3.8.1	AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.	40
3.8.2	TRAMITACIÓN.	40
3.8.3	DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL.	40
3.8.4	TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.	42
3.9	OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.	43
3.9.1	CÉDULA URBANÍSTICA.	43
3.9.2	ALINEACIÓN OFICIAL.	44
3.9.3	REPLANTEO DE LÍNEAS.	45
3.9.4	ORDENES DE EJECUCIÓN.	45
3.9.5	DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO.	45
<b>4.</b>	<b>NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS. ....</b>	<b>47</b>
4.1	CONDICIONES GENERALES.	47
4.1.1	DEFINICIÓN.	47
4.2	TIPOS DE USOS	47
4.3	SITUACIÓN Y DESTINO.	49
4.3.1	SITUACIÓN DE LOS USOS.	49
4.3.2	DESTINO DE LOS USOS.	49
4.4	DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE LOS USOS.	50
4.4.1	ASIGNACIÓN: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	50

4.4.2	ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD.	50
4.5	CLASES DE USOS	50
4.6	USO RESIDENCIAL.	51
4.6.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	51
4.6.2	CONDICIONES PARTICULARES.	51
4.7	USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.	54
4.7.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	54
4.7.2	CONDICIONES PARTICULARES.	56
4.8	USO TURÍSTICO.	59
4.8.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	59
4.8.2	CONDICIONES PARTICULARES.	63
4.9	USO DE APARCAMIENTO.	64
4.9.1	DEFINICIÓN.	64
4.9.2	CLASIFICACIÓN.	64
4.9.3	CONDICIONES PARTICULARES.	65
4.10	USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.	67
4.10.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	67
4.10.2	USO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.	67
4.10.3	USO EDUCATIVO.	68
4.10.4	USO SANITARIO.	68
4.10.5	USO ASISTENCIAL.	69
4.10.6	USO RELIGIOSO.	69
4.10.7	USO DEPORTIVO.	69
4.10.8	USO ADMINISTRATIVO.	70
4.10.9	CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.	70
4.11	SERVICIOS URBANOS.	72
4.11.1	USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS.	72
4.11.2	CEMENTERIOS.	72
4.11.3	MATADEROS.	72
4.11.4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO.	72
4.11.5	SEGURIDAD CIUDADANA Y SERVICIOS DE LIMPIEZA.	72
4.12	USO DE INFRAESTRUCTURAS.	73
4.12.1	DEFINICIÓN	73
4.12.2	CONDICIONES PARTICULARES	73
4.13	USO INDUSTRIAL.	74
4.13.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	74
4.13.2	CONDICIONES PARTICULARES.	77
4.14	USO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.	80
4.15	USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	80
4.15.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	80
4.15.2	CONDICIONES PARTICULARES	81
4.16	USO GANADERO.	81
4.16.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	81
4.16.2	CONDICIONES PARTICULARES.	82
4.17	USO AGRÍCOLA.	86
4.18	OTRAS ACTIVIDADES.	87
4.18.1	NORMATIVA SECTORIAL.	87
5.	<b>NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>89</b>
5.1	OBJETO Y CONTENIDO.	89
5.2	TIPOS DE OBRA.	90
5.2.1	DEFINICIÓN.	90
5.2.2	ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.	91
5.2.3	ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.	93

	5.2.4 OBRAS DE NUEVA PLANTA.	94
5.3	CONDICIONES DE PARCELA.	94
	5.3.1 PARCELA.	94
	5.3.2 LINDEROS.	95
	5.3.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.	95
	5.3.4 FRENTE DE PARCELA.	95
	5.3.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.	96
	5.3.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.	96
	5.3.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.	96
	5.3.8 OTROS LÍMITES CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O ÁREAS PEATONALES.	96
	5.3.9 RASANTE OFICIAL.	97
	5.3.10 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.	97
	5.3.11 PARCELA MÍNIMA.	97
	5.3.12 PARCELA EDIFICABLE.	97
	5.3.13 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.	98
	5.3.14 SOLAR.	98
	5.3.15 FONDO DE PARCELA	99
	5.3.16 CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.	99
	5.3.17 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.	99
	5.3.18 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN	99
5.4	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	99
	5.4.1 EDIFICACIÓN.	99
	5.4.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL.	100
	5.4.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA.	100
	5.4.4 LOCAL.	100
	5.4.5 PIEZA VIVIDERA.	100
	5.4.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.	100
	5.4.7 ALINEACIÓN INTERIOR.	100
	5.4.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.	100
	5.4.9 RETRANQUEO DE FACHADA.	100
	5.4.10 RETRANQUEO A LINDERO.	101
	5.4.11 ÁREA DE MOVIMIENTO.	101
	5.4.12 TIPOS EDIFICATORIOS.	102
5.5	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.	103
	5.5.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.	103
	5.5.2 SUPERFICIE OCUPADA.	103
	5.5.3 SUPERFICIE LIBRE.	104
	5.5.4 PATIO DE PARCELA.	104
5.6	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	104
	5.6.1 EDIFICABILIDAD.	104
	5.6.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.	104
	5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.	104
	5.6.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.	104
5.7	CONDICIONES DE VOLUMEN.	105
	5.7.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.	105
	5.7.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.	106
	5.7.3 ARISTA DE CORNISA.	106
	5.7.4 PLANO DE RASANTE	106
	5.7.5 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.	106
	5.7.6 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.	106
	5.7.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.	109
	5.7.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA.	110
	5.7.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN	111

5.7.10	PLANTA BAJO CUBIERTA.	113
5.7.11	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.	113
5.7.12	BUHARDILLAS O BUHARDAS.	114
5.7.13	CUERPOS VOLADOS.	115
5.7.14	ALEROS DE CUBIERTA.	118
5.7.15	SOPORTALES.	118
5.8	CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.	119
5.8.1	NORMAS GENERALES.	119
5.8.2	FACHADAS.	119
5.8.3	ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	122
5.8.4	CERRAMIENTOS DE PARCELA.	124
5.9	CONDICIONES DE HIGIENE.	125
5.9.1	DEFINICIÓN.	125
5.9.2	CONDICIONES DE LOS LOCALES.	125
5.9.3	CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.	125
5.9.4	VENTILACIÓN FORZADA.	125
5.9.5	EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.	125
5.9.6	PATIOS DE LUCES.	126
5.10	CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.	126
5.10.1	DEFINICIÓN.	126
5.10.2	CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.	126
5.10.3	CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.	127
<b>6.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>131</b>
6.1	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	131
6.2	URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.	131
6.2.1	CONDICIONES DE DISEÑO.	131
6.2.2	ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA	135
6.2.3	DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS	136
6.2.4	URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.	137
6.3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.	140
6.4	RED DE ALCANTARILLADO	142
6.4.1	CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED	142
6.4.2	MATERIALES DE LAS TUBERÍAS	143
6.4.3	ZANJAS	143
6.4.4	JUNTAS	144
6.4.5	PRESIÓN INTERIOR	144
6.4.6	ACOMETIDAS DOMICILIARIAS	144
6.4.7	CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL	145
6.4.8	TRATAMIENTO DE VERTIDOS	145
6.5	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	146
6.5.1	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.	146
6.5.2	REDES	146
6.6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	147
6.6.1	RECOMENDACIONES GENERALES.	147
6.6.2	NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.	148
6.6.3	CENTROS DE MANDO	148
6.6.4	CARACTERÍSTICAS DE LA RED.	149
6.6.5	CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.	150
6.6.6	ARQUETAS.	150
6.6.7	CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES. BÁCULOS Y	151
6.6.8	LUMINARIAS.	151
6.6.9	CAJAS DE DERIVACIÓN.	152

6.6.10	CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.	152
6.7	RED DE RIEGO E HIDRANTES	152
6.7.1	TUBERÍAS	152
6.7.2	BOCAS DE RIEGO	152
6.7.3	HIDRANTES	153
6.8	TELEFONÍA Y OTROS SERVICIOS.	153
6.8.1	TELEFONÍA.	153
6.8.2	OTROS SERVICIOS.	153
<b>7.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.</b> .....	<b>155</b>
7.1	ALCANCE Y CONTENIDO.	155
7.1.1	OBJETO.	155
7.1.2	CLASES.	155
7.1.3	RESPONSABILIDADES.	155
7.2	PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.	156
7.2.1	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.	156
7.2.2	PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y EL PAISAJE.	156
7.2.3	VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).	157
7.2.4	VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).	159
7.2.5	PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.	163
7.2.6	PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.	166
7.2.7	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.	167
7.2.8	PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.	167
7.2.9	PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.	167
7.2.10	PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.	168
7.3	PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.	169
7.3.1	CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.	169
7.3.2	CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.	169
7.3.3	ANUNCIOS.	169
7.3.4	SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.	170
7.3.5	TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.	170
7.3.6	OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.	171
7.3.7	SERVIDUMBRES URBANAS.	171
7.3.8	SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.	171
7.3.9	VEGETACIÓN.	171
7.3.10	LIMPIEZA.	172
7.4	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.	172
7.4.1	ÁMBITO DECLARADO BIEN DE INTERÉS CULTURAL CON CATEGORÍA DE CONJUNTO HISTÓRICO.	172
7.4.2	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.	172
7.4.3	PROTECCIÓN DE EMBLEMAS, BLASONES Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO.	173
7.4.4	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.	173
7.5	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL.	183
7.6	VÍAS PECUARIAS.	184
7.7	PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	185
7.7.1	CONDICIONES GENERALES	185
<b>8.</b>	<b>RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.</b> .....	<b>187</b>
8.1	DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.	187
8.1.1	DEFINICIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.	187
8.1.2	CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.	187

8.1.3	TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.	187
8.1.4	REGULACIÓN.	188
8.2	OBTENCIÓN DE DOTACIONES GENERALES.	188
8.2.1	PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.	188
8.3	OBTENCIÓN DE DOTACIONES LOCALES.	188
8.3.1	DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO.	188
8.3.2	DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANIZABLE.	189
8.4	EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.	189
8.4.1	EJECUCIÓN DE DOTACIONES.	189
8.4.2	LICENCIAS.	189
8.5	RED VIARIA.	189
8.5.1	DEFINICIÓN.	189
8.5.2	CLASIFICACIÓN.	190
8.5.3	CONDICIONES DE EJECUCIÓN.	190
8.5.4	RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.	190
8.5.5	RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO.	194
8.6	DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	195
8.6.1	DEFINICIÓN.	195
8.6.2	CLASIFICACIÓN.	195
8.6.3	REGULACIÓN.	196
8.7	DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.	197
8.7.1	DEFINICIÓN.	197
8.7.2	CLASIFICACIÓN.	197
8.7.3	REGULACIÓN.	199
8.8	DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	199
8.8.1	DEFINICIÓN.	199
8.8.2	CLASIFICACIÓN.	199
8.8.3	CONDICIONES DE APLICACIÓN.	200
8.8.4	RÉGIMEN DEL SUELO.	200
8.8.5	RÉGIMEN DE LOS PASILLOS ELÉCTRICOS.	200
<b>9.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ....</b>	<b>203</b>
9.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.	203
9.2	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	203
9.2.1	DETERMINACIONES GENERALES.	203
9.2.2	DERECHOS.	203
9.2.3	DEBERES.	204
9.3	DETERMINACIONES EN SUELO URBANO EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO PREVIO.	204
9.4	DESARROLLO.	205
9.4.1	DETERMINACIONES GENERALES.	205
9.4.2	REQUISITOS PREVIOS.	205
9.4.3	DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.	205
9.4.4	DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	206
9.4.5	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	206
9.5	UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.	207
9.5.1	DEFINICIÓN.	207
9.5.2	DETERMINACIONES.	207
9.5.3	ÁMBITOS.	207
9.6	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	207
9.6.1	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.	207
9.6.2	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.	209
9.7	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO.	210
9.7.1	CALIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS.	210
9.7.2	ZONAS DE ORDENANZA.	210

9.7.3	RELACIÓN DE ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO.	211
9.7.4	DETERMINACIONES.	211
9.8	DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.	216
9.9	DETERMINACIÓN DE RASANTES.	217
9.10	PROTECCIÓN DE CAUCES NATURALES.	217
<b>10.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>219</b>
10.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.	219
10.2	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	219
	10.2.1 DETERMINACIONES GENERALES.	219
	10.2.2 DERECHOS.	219
	10.2.3 DEBERES.	219
10.3	DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	220
	10.3.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.	220
	10.3.2 DETERMINACIONES SOBRE PLANEAMIENTO PREVIO EN SUELO URBANIZABLE.	221
10.4	DESARROLLO.	221
	10.4.1 DETERMINACIONES GENERALES.	221
	10.4.2 REQUISITOS PREVIOS.	222
	10.4.3 GESTIÓN.	222
	10.4.4 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES.	222
	10.4.5 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	222
	10.4.6 PARCELACIÓN.	222
10.5	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.	223
	10.5.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.	223
	10.5.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.	223
10.6	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANIZABLE.	223
	10.6.1 CALIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS.	223
	10.6.2 ZONAS DE ORDENANZA.	224
	10.6.3 RELACIÓN DE ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANIZABLE.	224
	10.6.4 DETERMINACIONES.	225
10.7	PROTECCIÓN DE CAUCES NATURALES.	229
<b>11.</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>231</b>
11.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.	231
	11.1.1 DELIMITACIÓN.	231
	11.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	232
11.2	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.	234
	11.2.1 RÉGIMEN GENERAL DE DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO.	234
	11.2.2 RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS EN SUELO RÚSTICO.	234
	11.2.3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.	234
	11.2.4 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.	234
	11.2.5 LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OTROS REQUISITOS.	235
11.3	REGULACIÓN DE USOS EN SUELO RÚSTICO.	236
	11.3.1 USOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO.	236
	11.3.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.	236
	11.3.3 RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO RÚSTICO.	237
11.4	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.	238
	11.4.1 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO A.	238
	11.4.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO B.	239
	11.4.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO C.	240
	11.4.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO D.	241
	11.4.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO E.	241

11.4.6	CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO F.	242
11.4.7	CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO G.	243
11.5	CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.	247
11.5.1	CONDICIONES DE PARCELA.	247
11.5.2	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	247
11.5.3	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.	250
11.5.4	CONDICIONES ESTÉTICAS.	251
11.6	CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN	252
11.6.1	DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.	252
11.6.2	RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.	252
11.7	PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.	253
11.7.1	CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO	253
11.7.2	RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.	253
11.8	DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.	255
11.8.1	DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.	255
11.8.2	DETERMINACIONES.	255
11.9	ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN	255
11.10	CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.	256
11.10.1	SUELO RÚSTICO COMÚN.	256
11.10.2	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	256
11.10.3	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.	257
11.10.4	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL POR SU VALOR FORESTAL.	261
11.10.5	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE VÍAS PECUARIAS.	262
11.10.6	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL POR HABITATS.	263
11.10.7	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES Y RIBERAS.	265
11.10.8	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.	267
<b>12.</b>	<b>CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.....</b>	<b>269</b>
12.1	GENERALIDADES	269
12.2	LISTADO	269
12.3	CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA	270
<b>13.</b>	<b>CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>271</b>
13.1	OBJETO Y CONTENIDO	271
13.2	APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.	271



**0. PRESENTACIÓN.**

El presente documento contiene la Normativa Urbanística de las Normas Urbanísticas Municipales de Gumiel de Izán, provincia de Burgos, contratado por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130-c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de junio), complementándose con el resto de documentación que integran las Normas Urbanísticas.

El presente documento ha sido redactado entre los meses de Octubre y Noviembre de 2014, habiendo intervenido en las distintas fases de tramitación las siguientes personas:

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.

Juan Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Pilar Contreras de Vera, Socióloga

Jesús Misiego Tejeda, Arqueólogo (Strato, S.L.)

Eugenia Martín Maeso, Arqueóloga (Strato, S.L.)

Miguel Ángel Martín Carbajo, Arqueólogo (Strato, S.L.)



Fdo.: M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecto



## 1. DETERMINACIONES GENERALES

### 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

#### 1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO.

El objeto de las Normas Urbanísticas Municipales es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

#### 1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales sustituyen a las anteriores Normas Subsidiarias vigentes en el ámbito del Término Municipal, que quedan derogadas a la entrada en vigor de las presentes; con las salvedades derivadas del planeamiento asumido en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, al amparo del artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El **Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico mantiene su vigencia**, asumiéndose la ordenación establecida por éste para el Ámbito del Conjunto Histórico, estableciendo las presentes NUM únicamente las siguientes modificaciones respecto a dicho documento:

- Se asume la propuesta de Modificación del PEPCH en la zona del Castillo de Gumiel conforme a lo determinado en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos con fecha 26 de septiembre de 2014. Para articular dicha modificación se delimita el ámbito de Actuaciones Aisladas AA-01.
- Se actualiza la Documentación del Catálogo de Protección, aportando nueva documentación fotográfica, corrigiendo errores en la identificación de elementos, y señalando las actuaciones realizadas en estos años.

### 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales son de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Gumiel de Izán, Provincia de Burgos.

### 1.3 VIGENCIA

Conforme al artículo 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos y entran plenamente en vigor una vez aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia con los requisitos establecidos en el artículo 175.

Su vigencia será indefinida sin perjuicio de lo establecido en el artículo 56 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y 167 del RUCYL

## **1.4 EFECTOS**

---

Estas Normas Urbanísticas, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicas, vinculantes y ejecutivas.

### **1.4.1 PUBLICIDAD.**

Las Normas Urbanísticas, y los Planes y Proyectos que las desarrollan, son públicas una vez en vigor, y cualquier persona puede en todo momento consultarlos, informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias en el Ayuntamiento. A tal efecto el Ayuntamiento mantendrá un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a disposición del público, de forma exclusiva, durante su horario de oficina y facilitará copias de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a quienes las soliciten, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes. Así mismo el Ayuntamiento dispondrá que sus servicios técnicos atiendan las consultas verbales de los particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística durante su horario de oficina.

### **1.4.2 VINCULACIÓN.**

Las Normas Urbanísticas Municipales son vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento y sus determinaciones servirán de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas.

### **1.4.3 EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.**

Conforme al artículo 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas y los Planes y Proyectos que las desarrollan son inmediatamente ejecutivos tras su entrada en vigor.

Así mismo, conforme al artículo 184 del mismo Reglamento, con la entrada en vigor del planeamiento quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al establecimiento de viales y servicios públicos; o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos.

Entre los bienes citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras previstas, como los que resulten necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente.

## 1.5 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

---

### 1.5.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Las Normas Urbanísticas establecen las siguientes determinaciones con carácter de Ordenación General:

- I. La clasificación del suelo.
- II. La estructura y organización espacial adoptada para las Dotaciones Urbanísticas.
- III. La catalogación de elementos merecedores de protección por sus valores o afecciones sectoriales.
- IV. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable:
  - A. La división en sectores.
  - B. Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
  - C. Los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.
  - D. La edificabilidad máxima.
  - E. Números máximo y mínimo de viviendas.
  - F. Reserva de viviendas con protección pública (Índice de Integración Social).
- V. En Suelo Rústico, las condiciones de protección que procedan para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

### 1.5.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Las Normas Urbanísticas establecen las siguientes determinaciones con carácter de determinaciones de Ordenación Detallada:

- I. En suelo urbano consolidado:
  - A. Calificación urbanística, incluyendo:
    1. Asignación de usos pormenorizados.
    2. Edificabilidad.
    3. Tipología edificatoria.
  - B. Delimitación de Ámbitos de planeamiento de desarrollo.
  - C. Delimitación de Ámbitos de Gestión.
  - D. Usos, construcciones e instalaciones expresamente declarados fuera de ordenación.
  - E. Plazos para el cumplimiento de deberes.
- II. En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

Además de las Determinaciones de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas establecen la **Ordenación Detallada** de los siguientes ámbitos:

- Suelo Urbano No Consolidado: SE-03.

- Suelo Urbanizable: SE-01, siendo de carácter indicativo para los Sectores SE-03 y SE-04.

La Ordenación Detallada de estos ámbitos implica el establecimiento de las siguientes determinaciones:

- A. Calificación urbanística, de manera análoga a lo previsto para el suelo urbano consolidado.
- B. Reservas de suelo para:
  1. Servicios urbanos.
  2. Vías públicas y aparcamientos.
  3. Espacios libres públicos.
  4. Equipamientos.
- C. Determinación del Aprovechamiento Medio del sector.
- D. Establecimiento de Unidades de Actuación dentro del sector.
- E. Usos del suelo fuera de ordenación.
- F. Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

## **1.6 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.**

---

### **1.6.1 CRITERIOS DE REVISIÓN.**

Conforme al artículo 168 del RUCyL, procederá la revisión de las presentes Normas Urbanísticas Municipales cuando se hayan de reconsiderar totalmente las determinaciones de ordenación general por ellas establecidas, en función de la evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de todo orden que afecten al término municipal.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión de las Normas Urbanísticas los siguientes:

- A. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
- C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
- D. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las presentes Normas Urbanísticas Municipales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- E. En cualquier caso, las presentes Normas Urbanísticas Municipales se revisarán transcurridos diez años desde su entrada en vigor.

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y 76 a 130 y 149 a 162 del RUCyL

### **1.6.2 MODIFICACIONES PUNTUALES.**

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Urbanísticas las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no impliquen una reconsideración total de las determinaciones de ordenación general.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Urbanísticas, deberán ser aprobadas conforme a lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo incluir como mínimo una Memoria Vinculante justificativa de todas y cada una de sus determinaciones, así como sobre la adecuación del instrumento de Modificación Puntual a los contenidos de la misma.

La Documentación completa de la Modificación Puntual incluirá además planos del estado actual y modificado, y páginas de la documentación escrita que se alteren.

### **1.6.3 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Territorial de Urbanismo, y previos los trámites oportunos, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia las presentes Normas Urbanísticas o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 56.2 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en el Art. 179 del Reglamento, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

## **1.7 AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA**

---

En todo lo regulado por las presentes Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

### **1.7.1 NORMATIVA BÁSICA.**

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo. (BOE nº 154, de 26 de junio de 2008).
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado según Decreto 45/2009, de 9 de junio.
- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ley10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL de 10 de diciembre de 1998) modificada por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, por la Ley 9/2004, de 28 de diciembre y por la Ley13/2005, de 27 de diciembre

### 1.7.2 **NORMATIVA SECTORIAL.**

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

#### I. ACTIVIDADES Y MEDIO AMBIENTE.

- A. Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (BOCyL de 28-07-2008)
- B. Ley 8/2007, de 24 de octubre, de Modificación de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. (BOCyL del 29-10-2007)
- C. Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. (BOE 26-01-2008)
- D. Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- E. Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- F. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- G. Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo Rústico
- H. Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación. (BOE. Núm. 157, de 02 de julio de 2002).
- I. Directiva 92/43/CEE del Consejo de Europa, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de Hábitats Naturales y Fauna y Flora Silvestres.
- J. Directiva 79/409/CEE del Consejo de Europa, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de Aves Silvestres.

#### II. CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

- A. Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación de riesgos de inundación.

- B. Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- C. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril.
- D. Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- E. Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- F. Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- G. Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica

### III. MEDIO FÍSICO Y ESPACIOS NATURALES.

- A. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- B. Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 29-04-2006)
- C. Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de Noviembre).
- D. Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias. En concreto su Título II, donde se regula el régimen de las unidades mínimas de cultivo.
- E. Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- F. Ley 5/1994, de 16 de mayo, de Fomento de Montes Arbolados.
- G. Directiva 92/43/CEE del Consejo de Europa, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de Hábitats Naturales y Fauna y Flora Silvestres.
- H. Directiva 79/409/CEE del Consejo de Europa, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de Aves Silvestres.

### IV. PATRIMONIO.

- A. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- B. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- C. Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- D. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.

- E. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
  - F. Decreto 573/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.
  - G. 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.
- V. CARRETERAS Y TRANSPORTES.
- A. Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
  - B. Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).
  - C. Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
  - D. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).
  - E. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.
  - F. Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre)
  - G. Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio (Reducción línea límite de edificación FFCC en zonas urbanas).
- VI. INFRAESTRUCTURAS.
- A. Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).
  - B. Ley 54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico.
  - C. Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, según RD 3275/1982 de 12 de noviembre.
  - D. RD 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.
  - E. Decreto sobre protecciones aeronáuticas, de 24 de Febrero de 1972.
  - F. Ley sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional y Reglamento.
- VII. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.
- A. Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.
  - B. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.
  - C. Ley (estatal) 15/1995, de 30 de Mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- VIII. COMERCIO.

- A. Ley 2/1996, de 18 de junio, sobre Equipamientos Comerciales en Castilla y León.
- B. Ley 7/1996, de 15 de enero, sobre Ordenación del Comercio Minorista.
- C. Decreto 191/2001, de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- IX. OTRAS.
- A. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- B. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
- C. Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.
- D. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- E. Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- F. Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.
- G. Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.
- H. Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- I. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

## 1.8 CONTENIDO DOCUMENTAL.

Conforme al artículo 130 del Reglamento de Urbanismo, las presentes Normas Urbanísticas están formadas por el conjunto de los siguientes documentos:

- **DI-IU Información Urbanística:** Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones las Normas Urbanísticas. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen en Memoria Informativa y Planos de Información.
- **DN-MV Memoria Vinculante:** El presente documento.
- **DN-NU Normativa Urbanística:** Recoge las determinaciones escritas de las Normas Urbanísticas con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.
- **Planos de Ordenación:** Recogen las determinaciones gráficas de las Normas Urbanísticas.
- **DN-CT Catálogo de Protección:** Recoge las determinaciones escritas y gráficas de las Normas Urbanísticas sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
- **DN-EE Informe de Sostenibilidad Económica:** Recoge las determinaciones de las NUM sobre programación, establecimiento de prioridades en las actuaciones previstas, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.

- **DN-CA Catálogo Arqueológico:** Estudio Complementario redactado por Técnico Arqueólogo, en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- **Estudio de Ruidos y Zonificación acústica,** conforme a la Ley del Ruido de Castilla y León.
- **Documentación Ambiental,** integrada por:
  - DA-ISA Informe de Sostenibilidad Ambiental.
  - Mapa de Riesgos Naturales. Con arreglo al artículo 15.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
  - DA-MA Memoria Ambiental, a incorporar previamente a la Aprobación Provisional.

### 1.9 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

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

Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, 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 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.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (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.
3. 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.
4. 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.

## 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

### 2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Conforme al Título I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas regulan diferenciadamente para cada suelo del término municipal el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que las mismas establecen sobre el territorio.

#### 2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Las presentes Normas Urbanísticas clasifican el suelo del término municipal en **Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable y Rústico**, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen las presentes Normas Urbanísticas se ajusta a los criterios de los artículos 11, 13 y 15 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León (B.O.C. y L. nº 181, de 18 de septiembre de 2008), y Capítulo III del Título I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de junio):

##### I. SUELO URBANO.

Comprende los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población.

Conforme al artículo 12 de la Ley 4/2008 de Castilla y León, las presentes Normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- A. Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- B. Suelo Urbano No Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el Título 9 de estas Normas.

## II. SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme a los criterios del artículo 13<sup>1</sup> de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León y Art. 27 del Reglamento de Urbanismo.

La delimitación de los distintos sectores de Suelo Urbanizable se recoge en los planos de ordenación. Su régimen particular se detalla en el Título 10 de la Normativa Urbanística.

## III. SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 15 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en el Art. 30 del Reglamento de Urbanismo, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización.

La delimitación de las distintas clases y categorías en que se subdivide el Suelo Rústico se recoge en el plano nº 1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000. Su régimen normativo particular se detalla en el Título 11 de la Normativa Urbanística.

### 2.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO.

En relación con el artículo 12 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo; a los efectos de determinar la situación básica a la que se adscribe cada una de las clases de suelo definidas en el artículo anterior, se establece la siguiente correspondencia conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 4/2008 de Castilla y León:

#### I. SUELO RURAL.

Formado por los terrenos clasificados por estas Normas como:

- A. Suelo Rústico.
- B. Suelo Urbanizable, hasta que no concluya su urbanización.

#### II. SUELO URBANIZADO.

Integrado por los terrenos que las presentes Normas clasifican como Suelo Urbano y los clasificados como suelo urbanizable una vez recibida la urbanización.

### 2.1.3 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación del suelo es una segunda subdivisión del territorio municipal a efectos urbanísticos, atendiendo a los distintos usos que las Normas Urbanísticas asignan a cada pieza del mismo. Esta subdivisión establece la estructura general y orgánica del territorio diferenciando:

---

<sup>1</sup> Modificado por la Ley 7/2014, de de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo

### I. DOTACIONES PÚBLICAS.

Las Dotaciones Públicas son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población (comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.) y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Urbanísticas. La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas, mientras que su régimen específico y clasificación se detalla en el Título 8 de esta Normativa.

### II. ÁREAS CON ASIGNACIÓN DIFERENCIADA DE USOS E INTENSIDADES.

Las Normas Urbanísticas establecen los usos y las intensidades de uso admitidos en cada pieza del territorio municipal, de manera diferenciada para cada clase de suelo:

- A. En Suelo Urbano consolidado y en Suelo Urbanizable con ordenación detallada, las Normas Urbanísticas establecen una regulación diferenciada por ordenanzas zonales, estableciéndose distintos usos e intensidades de uso y condiciones de aprovechamiento urbanístico diferenciadas para cada zona de ordenanza. Dichas condiciones se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la presente normativa, en el caso del suelo urbanizable por remisión de las fichas del Título 13.
- B. En Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada, las Normas Urbanísticas asignan a cada sector un uso dominante global. Esta asignación se recoge en las fichas individualizadas para cada sector que integran el Título 13 de la presente normativa.
- C. En Suelo Rústico, las Normas Urbanísticas establecen los usos admitidos en correspondencia con la legislación aplicable. Dicha regulación se incluye en el Título 11 de la presente normativa.

## **2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.**

---

### **2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.**

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa y a las características del suelo urbano en que se encuentren.

3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2.4 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

### **2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

#### **I. PARCELAS NO AFECTADAS POR ACTUACIÓN AISLADA.**

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa, podrá concederse directamente licencia de edificación.

#### **II. ACTUACIONES AISLADAS.**

Serán objeto de actuaciones aisladas aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- A. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.
- B. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- C. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

### **2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.**

Cuando se trate de una parcela incluida en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

- A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Actuación, Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.
- B. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las presentes Normas Urbanísticas o en los Planes que la desarrollen.
- C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- D. Que se hayan ejecutado y recepcionado por el Ayuntamiento, las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.

#### **2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.**

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

- A. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable, se hayan cumplido los requisitos A, B, y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
- B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

- C. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- D. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

- E. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- F. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

## **2.3 DEBERES DE URBANIZACIÓN.**

---

### **2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN**

El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, ya sea aislada o integrada, implica el deber de sufragar los costes detallados en el artículo 68 de la Ley 4/2008 de Castilla y León, así como en el Art. 198 del RUCYL.

Ello supone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes allí detallados.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

### **2.3.2 INCUMPLIMIENTO.**

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en las presentes Normas Urbanísticas podrá dar lugar a:

- A. A la extinción del derecho a urbanizar.
- B. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- C. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

## **2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

---

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

### 2.4.1 EDIFICACIÓN.

Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

### 2.4.2 CONSERVACIÓN.

- I. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.
- II. Para los bienes catalogados y dentro del recinto del Conjunto Histórico declarado BIC, los deberes de conservación de los propietarios se extenderán a los establecidos en el artículo 24 de la Ley 22/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- III. Cuando así se determine en las presentes Normas Urbanísticas o en el Plan que lo desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:
  - A. Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas o en el Plan que desarrolle el mismo, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística colaboradora para dar cumplimiento a la obligación de conservación; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 208.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
  - B. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

## 2.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

---

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 19 de la Ley 4/2008, así como en los Arts. 47 y 313 del Reglamento que la desarrolla, que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

## 2.6 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

---

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, 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.

### **2.6.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.**

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a las señaladas en las Normas para el Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo Rústico, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en las presentes Normas Urbanísticas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo Rústico, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

### **2.6.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.**

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica en el Catálogo de Protección de las presentes Normas Urbanísticas.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

### **2.6.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.**

Conforme al artículo 127.4c del Reglamento de Urbanismo, de Castilla y León, se incluye la siguiente tabla presente artículo recoge los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que en cada una de las tres clases de suelo son expresamente declarados fuera de ordenación.

FUERA DE ORDENACIÓN. Edificios en Parcelas catastrales urbanas.		
MANZANA	PARCELA	MOTIVO
30460	49	Ajuste alineación
30460	50	Ajuste alineación

Se declaran como fuera de ordenación sustantiva y sujetas al régimen previsto en el artículo 64 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, todas aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, estén o no en uso, erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas y ubicadas en terrenos destinados por éste a la ejecución de nuevos sistemas generales o locales, dotaciones y equipamiento público o para la ampliación de los ya existentes.

Conforme al apartado 2 de dicho artículo, no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviere previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

#### 2.6.4 USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, se entenderá por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

A efectos de la definición del régimen urbanístico aplicable a estas construcciones, edificaciones e instalaciones, se establecen las siguientes categorías:

- A. 1ª categoría: Se considera disconformidad integral, quedando por tanto incluidas en esta categoría aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes que alberguen usos señalados como prohibidos, o no declarados expresamente como

compatibles, para cada zona de ordenanza del Suelo Urbano y sectores con ordenación detallada, o en las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Sobre estos terrenos y construcciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización pero sí las reparaciones que, con carácter de obra menor, viniesen exigidas por la higiene, seguridad y conservación del inmueble.

- B. 2ª categoría: se considera disconformidad básica, quedando por tanto incluida en esta categoría las restantes obras, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas, estén o no en uso, que no se acomoden a las determinaciones que éste establece.

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.

### 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 3.1 CONDICIONES GENERALES.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Urbanísticas y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de las presentes Normas Urbanísticas así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

#### 3.2 REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, conforme a la siguiente casuística:

1. En Suelo Urbano podrán darse cuatro supuestos previos que habiliten la ejecución del planeamiento:
  - Bastará la aprobación definitiva las Normas Urbanísticas cuando éstas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
  - En el caso de que las Normas Urbanísticas remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
  - No obstante, en Suelo Urbano en el que las Normas Urbanísticas establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.
  - También basta con la aprobación de las Normas Urbanísticas en aquellos ámbitos en suelo urbano sobre los que haya sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo, y este sea expresamente asumido por las Normas Urbanísticas en los términos previstos por el artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también tres supuestos:
  - Bastará la aprobación definitiva las Normas Urbanísticas cuando éstas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
  - También basta con la aprobación de las Normas Urbanísticas en aquellos sectores de suelo urbanizable sobre los que haya sido aprobado previamente un Plan Parcial, y este sea expresamente asumido por las Normas Urbanísticas en los términos previstos por el artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- En el caso de que las Normas Urbanísticas remitan la ordenación detallada a Plan Parcial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
3. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

### 3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN.

---

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir tres tipos de ámbitos de gestión:

1. Suelo urbano consolidado:
  - Actuaciones aisladas: Sobre la propia parcela o con Normalización de Fincas.
  - Licencia directa.
2. Suelo urbano no consolidado y urbanizable: A través de actuaciones integradas.

Los mecanismos de desarrollo de las diferentes actuaciones se detallan, para ambas clases de suelo, en los títulos 9 y 10 de la presente normativa.

### 3.4 ACTUACIONES INTEGRADAS.

---

#### 3.4.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Conforme al artículo 73.2 de la Ley 4/2008 de Castilla y León, así como en el Art. 108 del RUCYL, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación detallada, conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse conforme a lo previsto en el artículo 58.3-b de la mencionada Ley 4/2008, así como en el Art. 237 del RUCYL, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

##### I. DELIMITACIÓN FIJADA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes Normas Urbanísticas establecen la delimitación de unidades de actuación sobre los sectores de Suelo Urbano No Consolidado: la totalidad del ámbito de cada sector definido en esta clase de suelo será una Unidad de Actuación.

En la delimitación de las unidades de actuación contenidas en las Normas Urbanísticas, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente del Título 13 las Normas Urbanísticas.

##### II. DELIMITACIÓN NO FIJADA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en las Normas Urbanísticas o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los

particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 73 de la Ley 4/2008 de Castilla y León, así como en el Art. 237 del Reglamento de Urbanismo.

### III. MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS Y FORMULACIÓN DE OTROS NUEVOS.

- A. La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en las Normas Urbanísticas o en un Plan que lo desarrolle, así como la subdivisión de las sí establecidas por las presentes Normas Urbanísticas con el fin de facilitar el proceso de gestión del planeamiento, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados. No obstante, habrá de justificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:
1. Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación las Normas Urbanísticas o del Plan Parcial.
  2. Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización
  3. Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
  4. En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de Aprovechamiento Medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial, no sea superior al 15%.
- B. El procedimiento de subdivisión o de creación de un ámbito de gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 58.3.b) de la Ley 4/2008.
- C. Si bien, conforme a lo anterior, cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

#### **3.4.2 PROYECTOS DE ACTUACIÓN.**

Una vez delimitada una unidad de actuación y fijada su ordenación detallada, habrán de fijarse las bases técnicas y económicas sobre las que se desarrolle la gestión de la correspondiente actuación integrada. Dichas bases se fijarán en el correspondiente Proyecto de Actuación, en los términos definidos la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en los Arts. 240 a 252 del Reglamento de Urbanismo.

#### **3.4.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

Conforme a lo previsto en el artículo 74 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Concierto

2. Compensación
3. Cooperación
4. Concurrencia
5. Expropiación.

Así mismo, podrán utilizarse los sistemas complementarios de gestión por Ocupación Directa y por Convenio Urbanístico definidos en los artículos 93 y 94 de la mencionada Ley 4/2008.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará en el Proyecto de Actuación que se apruebe para el desarrollo de la misma.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en el artículo 74.4 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en el Art. 285 del RUCYL.

#### **3.4.4 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el Proyecto de Actuación correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título III de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de urbanismo.

### **3.5 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.**

---

#### **3.5.1 OBJETO.**

El desarrollo de las Normas Urbanísticas se instrumenta a través de una serie de figuras con diferentes objetivos:

1. Definir, completar o modificar la Ordenación Detallada en determinados ámbitos.
2. Fijar las bases sobre las que se ha de desarrollar la gestión de cada actuación.
3. Definir técnicamente la ejecución de una actuación.

#### **3.5.2 TIPOS.**

Conforme a los tres objetivos definidos en el artículo anterior, se establece la siguiente clasificación de instrumentos de desarrollo:

- I. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.
  - A. Planes Parciales.
  - B. Estudios de Detalle.
  - C. Planes Especiales.
- II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.
  - A. Proyectos de Actuación.

- B. Proyectos de Normalización de Fincas.
- III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.
  - A. Proyectos de Urbanización.
  - B. Proyectos de Obras Ordinarias.

### **3.5.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.**

#### **3.5.3.1 PLANES PARCIALES.**

##### **I. OBJETO.**

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables clasificados como tales por las Normas Urbanísticas.

##### **II. DETERMINACIONES.**

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 139, 140-b) y 141.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; modificado el artículo 52 por la Ley 10/2002.

##### **III. DOCUMENTACIÓN.**

La documentación del Plan Parcial estará formada por:

- A. Los documentos detallados en el artículo 142 del RUCYL.
- B. A los efectos de lo previsto en el artículo 15 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, los Planes Parciales son “instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización”. Por tanto, deberán incluir los documentos indicados en ese artículo; y en especial:
  - 1. Informe de Sostenibilidad Ambiental, incluyendo un mapa de riesgos naturales.
  - 2. Informe de Sostenibilidad Económica.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

##### **IV. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.**

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

#### **3.5.3.2 ESTUDIOS DE DETALLE.**

##### **I. OBJETO.**

Conforme al artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de detalle podrán tener por objeto:

- 1. En suelo urbano consolidado: modificar o completar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.
- 2. En suelo urbano no consolidado: Establecer la ordenación detallada o modificar o completar la establecida por el planeamiento general.

**II. DETERMINACIONES.**

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 133 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**III. DOCUMENTACIÓN.**

La documentación del Estudio de Detalle estará formada por:

- A. Los documentos señalados en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- B. A los efectos de lo previsto en el artículo 15 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, los Estudios de Detalle que establezcan, modifiquen o completen la Ordenación Detallada de sectores de Suelo Urbano No Consolidado, son “instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización”. Por tanto, deberán incluir los documentos indicados en ese artículo; y en especial:
  1. Informe de Sostenibilidad Ambiental, incluyendo un mapa de riesgos naturales.
  2. Informe de Sostenibilidad Económica.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

**IV. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.**

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Artículo 55.1 de la Ley 4/2008 de Castilla y León y 140 del RUCYL.

Del acuerdo de aprobación definitiva se dará traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo en el plazo de diez días.

**3.5.3.3 PLANES ESPECIALES.****I. OBJETO.**

Conforme al artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en desarrollo de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas, y como complemento a las mismas, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
- Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.
- Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

- Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

## II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Urbanísticas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de las Normas Urbanísticas.

El contenido y documentación de los Planes Especiales se ajustará a lo previsto en los artículos 143 a 148 del RUCYL.

A los efectos de lo previsto en el artículo 15 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, los Planes Especiales que puedan considerarse "instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización", deberán incluir los documentos indicados en ese artículo; y en especial:

- A. Informe de Sostenibilidad Ambiental, incluyendo un mapa de riesgos naturales.
- B. Informe de Sostenibilidad Económica.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

## III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 50 a 53 y 55 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

### **3.5.4 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

#### **3.5.4.1 PROYECTOS DE ACTUACIÓN.**

##### I. OBJETO.

Los proyectos de actuación son el instrumento de gestión urbanística que establece las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas de un mismo sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

##### II. CONTENIDO.

El contenido de los Proyectos de Actuación se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y los Arts. 240 y ss. del RUCYL, sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación en la misma ley, y con arreglo al siguiente detalle:

- A. Contenido mínimo:
  - 1. Determinaciones generales del artículo 241 del RUCYL.
  - 2. Determinaciones Básicas sobre urbanización del artículo 242 del RUCYL.
  - 3. Determinaciones Básicas sobre Reparcelación del 244 del RUCYL.

- B. Contenido Opcional: añadiendo los Instrumentos de Ejecución correspondientes.
  - 1. Proyecto de Urbanización: con las Determinaciones Completas sobre Urbanización del artículo 243 del RUCYL.
  - 2. Proyecto de Reparcelación: con las Determinaciones Completas sobre Reparcelación del artículo 245 del RUCYL.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

### III. TRAMITACIÓN, FORMULACIÓN Y EFECTOS.

El proceso de elaboración, tramitación y aprobación de los proyectos de actuación, así como la descripción de sus efectos, se recoge en los artículos 76 y 77 de la Ley 4/2008 de Castilla y León y Arts. 250 y ss. del RUCYL.

#### 3.5.4.2 **PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.**

##### I. OBJETO.

Los Proyectos de Normalización de Fincas podrán tener por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones aisladas, abarcando su ámbito una o varias unidades de normalización de fincas completas.

##### II. CONTENIDO.

- A. Documentación general:
  - 1. Delimitación de la unidad de normalización de fincas.
  - 2. Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad y demás titulares de derechos afectados, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, con indicación de sus domicilios a efectos de notificaciones.
  - 3. Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de las propiedades.
- B. Documentos de información:

Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.
- C. Documentación de normalización de fincas:

Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje las fincas normalizadas, identificando con precisión las parcelas adjudicadas a los propietarios originales y los terrenos a ceder al Municipio.
- D. Proyecto de obras ordinarias, cuando incluya entre sus fines completar o rehabilitar la urbanización de la unidad de normalización de fincas.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Normalización se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera.

**3.5.5 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.****3.5.5.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**I. OBJETO.

Los Proyectos de Urbanización son el instrumento que define técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de la urbanización de una Unidad de Actuación.

Su formulación, tramitación y aprobación será necesaria para el desarrollo de actuaciones integradas cuando el Proyecto de Actuación correspondiente no contengan la totalidad de las Determinaciones Completas sobre Urbanización definidas en el artículo 243 del RUCYL.

II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las Determinaciones Completas sobre Urbanización fijadas en el artículo 243 del RUCYL.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. GARANTÍAS.

En el caso de Unidades de Actuación cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía según lo establecido en el artículo 96 de la Ley 4/2008 de Castilla y León y el Art. 202 del RUCYL, por una cantidad mínima del 6% del presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas (ver 2.2.4).

IV. TRAMITACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización se aprueban y modifican conforme al artículo 251.3 del RUCYL, de forma similar a los proyectos de Actuación, si bien con las especificidades señaladas en el artículo 253.4 del mismo reglamento.

**3.5.5.2 PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.**I. OBJETO.

Los Proyectos de Reparcelación son el instrumento que tiene por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una Unidad de Actuación, sin exclusión alguna, para su nueva división conforme al planeamiento urbanístico.

Su formulación, tramitación y aprobación como documento independiente será necesaria para el desarrollo de actuaciones integradas cuando el Proyecto de Actuación correspondiente no contengan la totalidad de las Determinaciones Completas sobre Reparcelación definidas en los artículos 245 a 249 del RUCYL..

II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación contendrán las Determinaciones Completas sobre Reparcelación fijadas en los artículos 245 a 248 del RUCYL.

Su contenido debe desarrollarse conforme a la documentación detallada en el artículo 249 del RUCYL.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación se aprueban y modifican conforme al artículo 251.3 del RUCYL, de forma similar a los proyectos de Actuación, si bien con las especificidades señaladas en el artículo 253.4 del mismo reglamento.

3.5.5.3 **PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.**I. OBJETO.

Los Proyectos de Obras Ordinarias son el instrumento técnico que define las obras correspondientes a las Actuaciones Aisladas de Urbanización, cuyo objeto sea completar la urbanización de parcelas en Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la o recuperen su condición de solar; conforme a lo previsto en los artículos 211 a 215 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

II. CONTENIDO.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- A. Determinaciones de las Normas Urbanísticas para el ámbito y clase de proyecto.
- B. Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- C. Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- D. Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico de forma que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar.
- E. Detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización precisos y su distribución entre los propietarios afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.
- F. Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, sobre las cuales pueda constituirse, una vez aprobado el Proyecto, una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de la urbanización por el Ayuntamiento, y como mínimo por un

4% del presupuesto de los gastos de urbanización citados en el apartado anterior.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

IV. FORMULACIÓN.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (véase 3.5.5.1).

### **3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.**

---

#### **3.6.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 97 de la Ley 4/2008 de Castilla y León y el Art. 288 del Reglamento que la desarrolla, y en las presentes Normas Urbanísticas, conforme al listado recogido en el presente artículo.

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Agregación de fincas.
2. Segregación de fincas.
3. Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

1. Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
2. Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.
3. Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

1. Obras de Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase.
2. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes, referidas a aspectos relevantes de la composición; tales como huecos, aleros de cubierta, elementos volados, etc. No se incluyen en este

concepto la pintura, enfoscado, revoco o cualquier otro tipo de actuación relativa al acabado superficial de la fachada.

5. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, salvo en ámbitos autorizados.
6. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
7. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
8. La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

#### IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

A los efectos previstos en las Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma. Así mismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia.

A continuación se recoge una lista limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

- A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
  1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
  2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
  3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
  4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
  5. Colocación de postes de todo tipo.
  6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- B. Obras auxiliares de la construcción.
  1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
  2. Construcción de puentes, andamios y similares.
  3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
  4. Acotamiento de fachadas.
  5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
  6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en mas de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan

relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

7. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  3. Reparación de cubiertas y azoteas.
  4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
  5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
  6. Colocación de rejas.
  7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
  10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
  11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
  12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
  13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
- D. Otras obras.
1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
  2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ) de superficie total.
  3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
  4. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

5. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
6. Corta y plantación de cualquier clase de arbolado y vegetación arbustiva; especialmente de chopos.
7. Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo Rústico, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>).

V. LICENCIAS DE USOS.

Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:

- A. PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.
- B. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.
- C. DESARROLLO DE ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE LICENCIA AMBIENTAL, entendiéndose por tales las contempladas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad en el término municipal, deberá realizar la tramitación correspondiente según lo señalado en la citada Ley de Prevención Ambiental. Estarán sujetos a esta autorización previa todos los actos que supongan:

- a) Primeros establecimientos.
- b) Traslados de local.
- c) Traspasos o cambios de titular de locales cuando se varía la actividad que en ellos se venía desarrollando.
- d) Variaciones y ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular.
- e) Ampliaciones o reformas de locales.

### 3.6.2 EXCEPCIONES.

No están sujetos a licencia:

1. Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.
2. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
3. Los actos amparados por orden de ejecución.
4. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

### 3.6.3 RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO.

Las licencias urbanísticas se tramitarán y otorgarán conforme a lo previsto en los artículos 291 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en las presentes Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial aplicable.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

A efectos de su tramitación, se distinguen los siguientes tipos de licencias de actividades:

I. **ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE LICENCIA AMBIENTAL.**

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, autorizándose por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública.

Se someterán al procedimiento detallado en la citada Ley.

Tendrán la consideración de actividad, cualquier instalación o proyecto, de titularidad pública o privada, susceptible de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medioambiente o producir riesgo para las personas o bienes.

II. **ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN.**

El procedimiento y documentación necesaria para la tramitación de la comunicación se ajustará a la Ley de Prevención Ambiental y el reglamento que la complementa, sin perjuicio de su regulación mediante la correspondiente ordenanza municipal.

#### **3.6.4 PROYECTO.**

Se requerirá la presentación de proyecto como condición indispensable para la concesión de licencias para las siguientes obras:

1. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
2. Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
3. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

#### **3.6.5 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS.**

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizado de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

III. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en 3.6.1-III.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

- A. Certificado acreditativo del señalamiento de línea.
- B. Instancia de solicitud.
- C. Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado a las presentes Normas Urbanísticas, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.
- D. Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).
- E. Direcciones facultativas de los técnicos competentes.
- F. Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:
  1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan para que pueda ser edificada.
  2. Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el artículo 3.9.2.
- G. En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.
- H. Documentación fotográfica, descriptiva del estado actual de la edificación existente, en su caso; así como de la relación de la parcela con la vía pública (alineación, vallado, voladizos, elementos vegetales, etc.)

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

IV. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

A. Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra.
2. 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, 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 volumen, estéticas, etc., que se señalan en las presentes Normas Urbanísticas de lo proyectado.
3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
4. Presupuesto real de la obra.
5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

B. En cualquier caso, para otorgarse la licencia se deberá cumplir:

1. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
2. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
3. Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
  - a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.
  - b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

V. LICENCIAS DE USOS.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y en las de las demás Disposiciones Reglamentarias que sean de aplicación.

En función de la naturaleza de la licencia, se distinguen las siguientes:

A. PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.

1. Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra, que incluirá el presupuesto final de obra, firmado por técnico competente y visado conforme a la legislación vigente. Además se aportará documentación fotográfica del edificio realizado (fachadas y elementos significativos del interior).
  2. El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de las presentes Normas Urbanísticas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.
- B. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.
1. Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.
  2. Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.
  3. Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:
    - a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
    - b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
    - c) Lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
  4. En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.
- C. ACTIVIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE LICENCIA AMBIENTAL, entendiéndose por tales las contempladas la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Estarán reguladas por las disposiciones de la citada Ley y las demás disposiciones que la modifiquen o complementen.

**3.6.6 AUTORIZACIONES CONCURRENTES.**

- A. El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.
- B. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 3 del Art. 291 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, será de aplicación lo señalado en dicho apartado del Artículo anterior. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
- C. En todo el ámbito del Suelo Rústico, la concesión de autorizaciones para usos excepcionales estará sujeta al procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 4/2008, de Urbanismo de Castilla y León, y los Arts. 306, 307 y 308 del Reglamento que la desarrolla, conforme a lo detallado en el Capítulo 11 de las presentes Normas Urbanísticas.
- D. La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.
- E. La concesión de la licencia ambiental no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

**3.6.7 CADUCIDAD Y PRÓRROGA.**

- I. CADUCIDAD.
  - A. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.  
  
Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.
  - B. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.  
  
Se entenderá que la obra está paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.
- II. PRÓRROGA.  
  
Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.  
  
En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

### **3.7 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.**

---

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 42-e de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y 86.2.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable.

Dichos plazos se recogen diferenciadamente para ambas clases de suelo en las fichas de cada sector.

### **3.8 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO.**

---

#### **3.8.1 AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.**

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Además, será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Territorial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en el título 11 de la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

#### **3.8.2 TRAMITACIÓN.**

Las licencias para usos permitidos no precisan de autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, correspondiendo directamente al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia.

Para los usos autorizables, la concesión de la autorización por la Comisión Territorial de Urbanismo estará sujeta al procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León y los Arts. 306 a 308 del Reglamento que la desarrolla. Una vez obtenida dicha autorización, deberá obtenerse la licencia municipal por el procedimiento establecido para los usos permitidos en el párrafo anterior.

#### **3.8.3 DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL.**

La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve de forma integrada con el procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística, en tal caso junto con la solicitud de licencia urbanística debe acompañarse la documentación siguiente:

- I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas de las presentes Normas Urbanísticas, comprensiva de los siguientes extremos:

- A. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones vigentes de la normativa territorial y urbanística, incluido el planeamiento urbanístico.
- B. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca. Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular deben justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- C. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- D. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
- Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.
- E. La justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y de las circunstancias de interés público que concurren, según el uso de que se trate y las condiciones señaladas en el planeamiento urbanístico para la clase y categoría de suelo donde pretenda ubicarse; en particular, cuando se trate de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada debe justificarse que no se produce riesgo de formar un nuevo núcleo de población.
- II. Proyecto básico de la edificación o instalación para que se solicita autorización, en donde quedan claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.
- Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.
- La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.
- III. Planos del emplazamiento propuesto, expresivos de la situación, límites y accesos de la parcela, de las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, de los elementos naturales del entorno y de las determinaciones de la presente normativa urbanística, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.
- IV. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.
- V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

- VI. Con carácter particular:
- A. Si se trata de una actividad de extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, se aportará la documentación que se indica en las condiciones particulares del Uso de Actividades Extractivas contenida en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
  - B. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
  - C. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
  - D. Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse:
    - 1. En caso de tratarse de vivienda auxiliar de explotación agropecuaria, justificación de que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.
    - 2. Justificación de que no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios Título 11.
  - E. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.
- VII. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Territorial de Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
- VIII. Proyecto técnico. Una vez concedida la Autorización Autonómica, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la licencia. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la calificación urbanística y la licencia, requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### **3.8.4 TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.**

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo, acompañado de informe emitido por la Corporación Municipal.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación sobre base topográfica, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración

previa a la parcelación, firmado por técnico competente. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en Suelo Rústico, será la siguiente:

- I. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en donde se deberá recoger:
  - A. Objetivos de la parcelación.
  - B. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - C. Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
  - D. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
- II. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.
- III. Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.
- IV. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
- V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

### **3.9 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

---

#### **3.9.1 CÉDULA URBANÍSTICA.**

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación. El Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

### 3.9.2 ALINEACIÓN OFICIAL.

#### I. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.

- A. La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.
- B. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.
- C. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.
- D. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.
- E. En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

#### II. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.

- A. El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación las Normas Urbanísticas y de los planes y proyectos que las desarrollan.
- B. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.
- C. No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:
  - 1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.
  - 2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al

existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.

3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
4. Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

### **3.9.3 REPLANTEO DE LÍNEAS.**

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

### **3.9.4 ORDENES DE EJECUCIÓN.**

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

La regulación de las Órdenes de Ejecución viene establecida en el Artículo 321 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### **3.9.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO.**

El artículo 107.1 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 325 y 326 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.



## 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

### 4.1 CONDICIONES GENERALES.

#### 4.1.1 DEFINICIÓN.

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por las Normas Urbanísticas o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.

Dentro de todo bien inmueble podrán establecerse usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en el mismo para cada uso.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes Normas Urbanísticas, deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

### 4.2 TIPOS DE USOS

A los efectos de regular su implantación en las distintas áreas territoriales establecidas por las Normas Urbanísticas, los usos se tipifican conforme al siguiente esquema:

#### 4.2.1.1 USOS ADMISIBLES.

##### I. USO GLOBAL:

- A. En Suelo Urbano y Urbanizable, es aquél que caracteriza un Área Homogénea, Ámbito de Actuación o Sector, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.
- B. Podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos compatibles como fracción, relación o porcentaje de él.

II. USO PORMENORIZADO:

- A. Es aquél que se implanta en una parcela o inmueble concreto.
- B. A los efectos de regulación de la implantación en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza, cabe distinguir:

1. **USO PREDOMINANTE:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

En Suelo Urbano Consolidado, el Uso Predominante establecido para la zona de ordenanza correspondiente consumirá al menos el SESENTA POR CIENTO (60%) de la edificabilidad total asignada a la parcela, con la excepción de los casos en que se permita un uso alternativo sobre la misma y sin perjuicio de otros porcentajes específicos que se realicen en las condiciones de las zonas de ordenanza para determinados usos concretos.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, el uso predominante consumirá al menos el SESENTA POR CIENTO (60%) de la edificabilidad total asignada al sector.

En Suelo Rústico, los usos predominantes serán los definidos como permitidos en virtud del artículo 25.1-a de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el Título 11 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

2. **USOS COMPATIBLES:** Son los que pueden coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa respecto del uso predominante.

En los Sectores de Suelo Urbanizable, en ausencia de una asignación expresa de edificabilidad por las Normas Urbanísticas, el Plan Parcial podrá asignar a los usos compatibles una edificabilidad siempre inferior al CUARENTA POR CIENTO (40%) de la edificabilidad total del sector. En este caso, estos usos podrán alojarse en parcela y edificio de uso exclusivo, si bien la ordenación del ámbito preverá las medidas oportunas para evitar conflictos funcionales y de otro tipo que pudieran derivarse de la coexistencia y concentración de actividades diversas

En Suelo Rústico, los usos compatibles serán los definidos como autorizables en virtud del artículo 25.1-b de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el Título 11 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

Entre los usos compatibles cabe distinguir a su vez:

- a) **USOS COMPLEMENTARIOS:** Podrán consumir una edificabilidad siempre inferior al CUARENTA POR CIENTO (40%) de la edificabilidad total de la parcela en que se

encuentran, debiéndose disponer en edificio de uso no exclusivo, compartido con el uso predominante.

- b) **USOS ALTERNATIVOS:** Son los que pueden sustituir al uso predominante en la parcela, con los mismos parámetros edificatorios establecidos para esa parcela por la Ordenanza Zonal correspondiente.
- Las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza señalarán expresamente qué usos y en qué situaciones y condiciones pueden establecerse como usos alternativos; previendo las limitaciones oportunas para que la acumulación de implantación de usos alternativos no supere la de los usos pormenorizados correspondientes al uso global asignado al ámbito territorial en qué se encuentren.
  - En ausencia de mención expresa en las condiciones de las Ordenanzas Zonales, se entenderá que no existen usos alternativos.

#### 4.2.1.2 USOS PROHIBIDOS.

Son aquellos que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito o parcela que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios

### 4.3 SITUACIÓN Y DESTINO.

---

#### 4.3.1 SITUACIÓN DE LOS USOS.

A los efectos de regular en cada Ordenanza Zonal la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

0. Todas las localizaciones.
1. Manzana.
2. Parcela.
3. Planta sótano y/o semisótano.
4. Planta Baja.
5. Planta de pisos.
6. Edificio exclusivo.

#### 4.3.2 DESTINO DE LOS USOS.

Conforme a la titularidad que las NUM prevén para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian 3 posibles destinos:

- Público (P).
- Privado (V).
- Todos (T).

#### **4.4 DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE LOS USOS.**

---

##### **4.4.1 ASIGNACIÓN: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Mediante la calificación el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.

Con carácter de Determinación de ordenación general, se asigna el Uso Global correspondiente a cada Área Homogénea y Ámbito de Actuación en Suelo Urbano, así como a los diferentes Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

##### **4.4.2 ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD.**

En Suelo Urbano, las Normas Urbanísticas establecen los usos predominantes, compatibles y prohibidos, también mediante su indicación expresa entre las determinaciones de uso de las ordenanzas zonales correspondientes.

En el Suelo Urbanizable, las Normas Urbanísticas regulan también estas condiciones a través de las fichas individualizadas que para cada ámbito y sector se incluyen en el Capítulo 13 de esta Normativa. En ellas se establece, junto al uso global asignado, el listado de usos compatibles admisibles; bien mediante la asignación específica de parte de la edificabilidad del sector, bien mediante la posibilidad de compatibilización al establecer los usos pormenorizados en el correspondiente Plan Parcial.

#### **4.5 CLASES DE USOS**

---

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las Normas Urbanísticas distinguen los siguientes usos:

1. Uso Residencial.
2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Hospedaje.
3. Uso Turístico.
4. Uso Aparcamiento.
5. Uso Dotacional: Equipamientos.
6. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
7. Uso de Industria y Almacenes.
8. Uso de Actividades Extractivas.
9. Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes.
10. Uso Ganadero.
11. Uso Agrícola.
12. Otras actividades.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por las Normas Urbanísticas, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del capítulo

12 de la presente Normativa, así como en la normativa sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

## 4.6 USO RESIDENCIAL.

### 4.6.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

**A. Categoría 1ª, Vivienda unifamiliar:** Una única vivienda situada en cada parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de viviendas en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación. En cualquier caso será necesario que se cumpla:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- La parcela comunal se destinará únicamente a zonas deportivas comunes al aire libre y zonas ajardinadas, prohibiéndose expresamente el uso de viario.
- El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- La superficie total construida y ocupación sobre la parcela será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a la parte de zona comunal que le corresponda. Los parámetros de superficies de las mismas quedan reguladas en la correspondiente Ordenanza zonal.
- En cualquier caso, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

**B. Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva:** cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

**C. Categoría 3ª. Residencia Comunitaria:** correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

### 4.6.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

I. DIMENSIÓN MÍNIMA.

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a treinta y cinco (35) m<sup>2</sup> y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

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

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinticuatro (24) m<sup>2</sup>.

II. CONDICIÓN DE EXTERIORIZACIÓN.

Se considerará que una habitación o local es exterior cuando tenga una fachada mínima de tres metros hacia alguna de las siguientes situaciones:

- A. Calle o plaza.
- B. Espacio libre unido a calle o plaza.
- C. Espacio cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

III. CONDICIONES DE ACCESO, ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que tenga acceso, directo o a través de portal común, desde la calle, así como fachada mínima de tres metros con huecos a la misma. También deberá tener al menos dos piezas principales destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor, dormitorios...) que cumplan con la condición de exteriorización expresada anteriormente. Al menos una de ellas tiene que estar en posición "A" o "B" del apartado II del presente artículo.

La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m<sup>2</sup>.

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

IV. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

- A. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.
- B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantizará la potencia mínima según superficie útil.

- C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.
- D. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- E. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.
- F. De ascensores. Será exigible ascensor en los edificios multifamiliares de nueva planta en las condiciones del Código Técnico de la Edificación (o figura que sustituya a éste).

Los edificios multifamiliares de nueva planta no incluidos en el apartado anterior deberán disponer de las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil instalación posterior de un ascensor practicable. Se definirá en el proyecto el espacio para la posible ubicación de un ascensor practicable, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable, Estará previsto de forma que no sea necesario modificar la cimentación, estructura ni instalaciones existentes en el momento de la instalación, siendo posible realizar las obras en el espacio comunitario del edificio, sin interferir en otros espacios. El espacio así descrito, tendrá la consideración de elemento común del edificio y así figurará en la Declaración de Obra Nueva y/o Escritura de División Horizontal.

En aquellos edificios que requieran la instalación de ascensores se hará en número de uno por cada dieciséis viviendas o fracción.

V. PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- A. Cocina:  $6 \text{ m}^2$ , siendo su dimensión mínima 1,6 m.
- B. Salón-comedor:  $15 \text{ m}^2$  en vivienda de menos de tres dormitorios y  $20 \text{ m}^2$  en vivienda de tres o más de tres dormitorios, con una dimensión mínima de 2,5 m.
- C. Dormitorio:  $6 \text{ m}^2$ . el individual y  $10 \text{ m}^2$ . el doble, de superficie útil, sin armarios con unas dimensiones mínimas de 2 m y 2,5 m respectivamente.
- D. Baño (inodoro, lavabo y ducha):  $3 \text{ m}^2$ .
- E. Aseo (inodoro, lavabo):  $1,10 \text{ m}^2$ .
- F. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose producir estrechamientos puntuales de longitud no superior a veinte (20) centímetros, que dejen un ancho libre no inferior a setenta (70) centímetros.
- G. La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente,

será al menos de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m). Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos treinta centímetros (2,30 m) en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

VI. OTRAS CONDICIONES.

- A. Será obligada la existencia de un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios.
- B. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.
- C. La previsión de plazas de aparcamiento será la establecida en cada zona de ordenanza, debiéndose cumplir en cualquier caso, los mínimos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.
- D. Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> y altura libre no inferior a los dos metros (2 m).
- E. Tendaderos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos metros (2 m) de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester. Deberán cumplir las condiciones estéticas, de higiene y seguridad establecidas por la Normativa para las fachadas en lo relativo a materiales, composición, etc., garantizando la ocultación de la ropa y otros elementos que pudieran tener en su interior.

#### **4.7 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.**

##### **4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

- A. Oficinas:** Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Categoría 1ª: Despacho profesional.
2. Categoría 2ª: Empresas
3. Categoría 3ª: Sede Institucional.

Atendiendo a su uso y localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse las siguientes situaciones:

- **Grado 1º:** Oficinas sin atención al público localizadas en edificación compartida con otros usos.

- **Grado 2º:** Oficinas con atención al público localizadas en edificación compartida con otros usos.
- **Grado 3º:** Oficinas en edificio exclusivo o que ocupen más del 50% de la edificación.

**B. Comercio:** Se entiende por uso comercial el desarrollo de aquellas actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, preferentemente en los elementos que constituyen el equipamiento comercial o conjunto de ellos, en recinto abierto o cubierto, o instalaciones análogas expresamente autorizadas al amparo de la legislación vigente.

Se entiende por establecimiento comercial los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, quedando incluidos en esta definición los quioscos, y en general, las instalaciones de cualquier clase que cumplan la finalidad señalada en el mismo, siempre que tengan carácter de inmuebles de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

A partir de las categorías del uso comercial definidas en el apartado 7 del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 191/2000), se establecen a su vez las distintas categorías en que cabe clasificar los establecimientos comerciales que albergan estos usos, al objeto de establecer diferencialmente para cada una de ellas las exigencias propias de la normativa urbanística.

Así, los establecimientos comerciales se agrupan en las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª: Local comercial, que incluye:**
  - Establecimientos tradicionales y especializados.
  - Autoservicios.
  - Superservicios.
  - Supermercados<sup>2</sup>, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500m<sup>2</sup>.
  - Establecimientos de venta de saldos.
- **Categoría 2ª: Centro Comercial, que incluye:**
  - Mercados municipales minoristas.
  - Galerías comerciales de menos de 1.500m<sup>2</sup>.
- **Categoría 3ª. Gran establecimiento comercial, que incluye:**
  - Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000m<sup>2</sup>. Los de superficie de sala ventas superior a 6.000m<sup>2</sup> quedan prohibidos en el municipio.
  - Grandes almacenes.

---

<sup>2</sup> Conforme a la definición del apartado 8 del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 191/2001).

- Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500m<sup>2</sup>.
- Centros comerciales.
- Parques comerciales.
- **Categoría 4ª. Venta ocasional:**
  - Mercadillos, ferias, etc.
- C. Hostelería:** cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.
  - **Categoría 1ª:** Sin espectáculo.
  - **Categoría 2ª:** Salas de espectáculos y otros locales de ocio.
  - **Categoría 3ª:** Discotecas.
- D. Hospedaje:** Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas en instalaciones de tamaño reducido, quedando regulado por la Ley de Ordenación del Turismo de Castilla y León.
  - **Categoría 1ª:** Pensiones, casas rurales y casas de huéspedes situadas en cualquier planta de la edificación. Quedará asimilado al uso residencial categoría 3ª.
  - **Categoría 2ª:** Hoteles y hostales con superficie construida inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, en edificio exclusivo.

El resto de instalaciones hoteleras corresponde con la definición del Uso turístico del Capítulo 4.8.

#### 4.7.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

##### I. USO DE OFICINAS.

- A. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas / día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- B. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
- C. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- D. La dotación mínima de aseos será:
  - 1. Para el personal:
    - a) Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
    - b) Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10

trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.

2. Para el público, en el caso de tener este servicio, se asimilará a las condiciones del uso comercial.
- E. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
- F. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.
- G. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotados de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.
- H. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).
- I. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).
- J. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados útiles (500 m<sup>2</sup>).
- K. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados útiles (100 m<sup>2</sup>) de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta metros cuadrados útiles (50 m<sup>2</sup>).

## II. USO COMERCIAL.

- A. En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>, se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  1. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.
  2. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
  3. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

Para uso exclusivo de almacenaje se permitirá la reducción del ancho de escaleras a un metro, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por otras normativas que fueran de aplicación.

En locales con superficie útil menor de  $100 \text{ m}^2$ , se permitirá únicamente la ocupación de la planta sótano o semisótano para usos de almacenaje.

- B. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de  $10 \text{ m}^2$ , y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
- C. Si, en categoría 1ª, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.
- D. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego conforme a la legislación sectorial vigente.
- E. La dotación mínima de aseos será:
  - 1. Para el personal:
    - a) Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
    - b) Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
  - 2. Para el público:
    - a) Si la superficie útil del local es superior a  $100 \text{ m}^2$  e inferior a  $300 \text{ m}^2$ , excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
    - b) Si la superficie útil del local es superior a  $300 \text{ m}^2$ , excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada  $200 \text{ m}^2$  o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
- F. Los niveles de ruidos y vibraciones se ajustarán a lo establecido en los Anexos de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León.
- G. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
- H. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será:
  - 1. Trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y piso en edificios de uso exclusivo;
  - 2. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de la zona, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm);
  - 3. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano;
  - 4. Doscientos treinta centímetros (230 cm) en aseos.

- I. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.
  - J. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:
    - 1. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).
    - 2. En los locales de categoría 2ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm).
    - 3. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).
  - K. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).
  - L. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.
  - M. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:
    - 1. Categoría 2ª: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie comercial, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>).
    - 2. Categoría 3ª: Se dispondrán un mínimo de seis plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie de sala de ventas.
- III. USO HOSTELERO.
- Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial. En el caso de la categoría 2ª deberán cumplir además la normativa sectorial referente a locales de espectáculos.
- IV. USO DE HOSPEDAJE (HOTELERO).
- Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Ley de Ordenación del Turismo de Castilla y León.

## 4.8 USO TURÍSTICO.

---

### 4.8.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como uso turístico el destinado al alojamiento temporal de turistas y residentes ocasionales, constituido por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado. En ellas, el carácter y la organización del espacio están

determinados por los requerimientos propios de visitantes cuya actividad cotidiana gira entorno al ocio, deporte, descanso, turismo cultural, restauración, turismo activo, etc. Se diferencia del Uso de Hospedaje del artículo anterior en la variedad y complejidad de servicios que ofrece, así como en su tamaño.

Recoge los servicios regulados en el artículo 36 y concordantes de la Ley de Ordenación del Turismo de Castilla y León.

Se aplica a unidades completas de parcela y de gestión en la organización de la actividad turística.

Urbanísticamente consta de las instalaciones y espacios comunes adecuados a las actividades propias de los visitantes, y se dota del alojamiento necesario para hospedarlos en modalidades diferentes y acordes con su modo de vida; conforme a alguna de las modalidades contempladas en las siguientes categorías:

I. CATEGORÍA 1ª: HOTEL.

Comprende Hoteles, en sus diversas categorías reguladas por la legislación sectorial turística, con capacidad superior a 20 plazas y superficie construida superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

II. CATEGORÍA 2ª: HOTEL ESPECIALIZADO.

Son hoteles, también con capacidad superior a 20 plazas y superficie construida superior a 1.000 m<sup>2</sup>, que incorporan como servicios añadidos al de alojamiento otras facetas especializadas de actividad, tales como: conferencias, convenciones, servicios al desarrollo de los negocios, equipamientos de mantenimiento físico, etc., poseyendo además áreas comerciales en las zonas comunes de actividad.

Son casos singulares de esta modalidad de hoteles: hoteles-escuela, balnearios terapéuticos o de asistencia al mantenimiento de la salud, vinculados a actividades universitarias, culturales, deportivas, etc.

III. CATEGORÍA 3ª: GRUPO DE APARTAMENTOS.

Conjunto de cuatro o más unidades de alojamiento provistas en todo caso de sala de estar y de cocina elemental, de manera que se puedan desarrollar en ellas las funciones de áreas residenciales en condiciones de independencia y autonomía de los clientes. Se gestionan en régimen hotelero, pudiendo también formar agrupaciones adscritas a un hotel, del que dependen administrativa y funcionalmente, y de cuyos servicios e instalaciones se benefician.

El modelo de implantación puede oscilar desde habitaciones dentro de un edificio mayor, hasta unidades constructivas independientes; o mezcla de ambas modalidades. En suelo urbanizable pueden adquirir el carácter de "poblado" u "hotel horizontal".

IV. CATEGORÍA 4ª TURISMO RURAL.

Son alojamientos de turismo rural aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan características especiales de construcción tradicional, ubicación y tipicidad que las diferencian de los demás alojamientos.

Se clasifican en las siguientes categorías:

- Casa Rural;
- Posada;
- Centro de turismo Rural.

Además de las condiciones propias de esta categoría, reguladas por la legislación sectorial, se asimilan por su tamaño y servicios a las siguientes:

- Posada: Hotel y Hotel Especializado;
- Centro de turismo Rural: Complejo Turístico.

V. CATEGORÍA 5ª: COMPLEJO TURÍSTICO.

Es el producto turístico más completo, y se organiza alrededor de una oferta turística o equipamiento cualificado, dispersando las unidades de alojamiento en una parcela de superficie no inferior a 5 Has. La oferta, servicio o equipamiento que da su razón de ser a estos productos (golf, instalación terapéutica, centro ecuestre...) es una gama inagotable y variable con la evolución de las costumbres y valores sociales. Hoy está principalmente ligada a formas agradables de deporte y al cuidado del cuerpo y la salud, en marcos de fuerte exigencia estética y de confort.

VI. CATEGORÍA 6ª: EQUIPAMIENTO TURÍSTICO.

Se define como equipamiento turístico u "oferta turística complementaria", cualquiera que sea su calificación urbanística y la titularidad del suelo, el constituido por todos aquellos servicios o instalaciones de carácter deportivo, comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres ajardinados, de acceso y disfrute de la naturaleza y, en general, aquellos elementos en los que se apoya la organización de la actividad de los turistas o sirven para organizar su ocio.

Se trata del conjunto de instalaciones imbricadas con los modos de alojamiento, de cuya integración resulta el carácter específico de cada promoción, área o producto turístico. En atención a la regulación urbanística de las diferentes zonas de uso, se distinguen tres modalidades de equipamiento turístico:

- A. Equipamiento turístico complementario al alojamiento dentro de la misma parcela, que esté vinculado a aquél en su explotación y mantenimiento. Puede adoptar formas diversas, bien sea bajo techo continuo en una misma edificación, bien sea en cuerpos o instalaciones independientes en la parcela. Son ejemplos característicos de esta modalidad las instalaciones deportivas (piscina, tenis) de un condominio de casas de vacaciones, los servicios y amenidades de un hotel, los servicios y espacios comunes de un aparthotel, etc.
- B. Equipamiento turístico adicional en la zona destinada a alojamiento o en el área de agrupación de unidades de alojamiento turístico, constituyendo o no parcela separada, y por consiguiente en régimen separado de propiedad diferenciada o en condominio con otras parcelas. En esa posición, el equipamiento constituye el elemento caracterizador y aglutinador de la agrupación.
- C. Equipamiento turístico diferenciado en parcela exclusiva. Corresponde a tipos de equipamiento que, por lo general, requieren una gran extensión de suelo de la cual la mayor parte ha de estar libre de edificación. Esta modalidad constituye de por sí un caso singular de producto turístico, en que el equipamiento es el uso dominante, convertido en exclusivo cuando la parcela donde se ubica no contiene ninguna forma de alojamiento, como consecuencia de la naturaleza de la oferta que tal equipamiento organiza. Son casos propios y genuinos de esta modalidad instalaciones tales como los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos.

## VII. CATEGORÍA 7ª: ALBERGUES TURÍSTICOS.

Son albergues turísticos los establecimientos de alojamiento turístico que, cumpliendo los requisitos que se establezcan de forma reglamentaria, faciliten al público en general, mediante precio, servicios de alojamiento turístico en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de manutención, pudiendo ofertar la práctica de alguna actividad de ocio o actividades de educación o en contacto con la naturaleza.

## VIII. CATEGORÍA 8ª: CAMPAMENTOS DE TURISMO (CAMPING).

El uso de acampada deberá cumplir la legislación sectorial vigente y además las siguientes condiciones:

- Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de Agosto de 1982, O.M. de 28 de Julio de 1996, Decreto 3787/70 de diciembre (B.O.E. 18 de Enero de 1971) y restante normativa específica.
- La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.
- La dimensión mínima de un terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 6.000 m<sup>2</sup> a 15.000 m<sup>2</sup>, equivalentes a 30 m<sup>2</sup> brutos por acampado y 17 m<sup>2</sup> útiles.
- Las fincas que obtengan la calificación para este uso adquirirán la condición de indivisibles mientras dure la actividad, esta condición deberá inscribirse como carga en el Registro.
- Los campamentos de turismo se considerarán como uso autorizable en las categorías de Suelo Rústico en las que se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes. Deberá incluir también Estudio de Impacto Ambiental.
- El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado en el apartado D.
- La autorización de un campamento de turismo lleva implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidas en el proyecto.
- La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 m.
- Se tendrá en cuenta la normativa vigente sobre instalaciones en cercanías a carretera y caminos.
- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
- Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.
- El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
- La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

- Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las demás plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.
- Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.
- En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
- Se recomienda el servicio de restaurante, que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta.
- Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.
- Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento un retranqueo de 5 metros.
- El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse de árboles o arbustos.
- Deberá preverse una superficie del 15% de la finca como espacios libres y deportivos. En el cómputo de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.
- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

#### 4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Los usos turísticos estarán sujetos a las condiciones específicas de la legislación sectorial hotelera y turística, además de las siguientes:

##### I. DIMENSIÓN DE LA INSTALACIÓN.

Para las “**casas rurales**” con 10 o menos plazas de alojamiento las condiciones se asimilarán a las uso residencial en categoría 3ª, complementado con lo que le sea de aplicación por la Ley de Turismo de Castilla y León.

El número de plazas de alojamiento admisibles en este tipo de instalaciones, será tal que cumpla las siguientes ratios mínimas:

- A. 70 m<sup>2</sup> de parcela por plaza.
- B. 50 m<sup>2</sup> edificables por plaza.

##### II. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA:

- A. En categorías 1ª y 2ª: 1 plaza de aparcamiento por cada 2 plazas hoteleras.

- B. En categorías 3ª y 4ª de más de 10 plazas: 25 m<sup>2</sup> de aparcamiento en superficie por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.
- III. RESERVAS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO EN PLANES PARCIALES CON ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE USO TURÍSTICO.
- A. Se cumplirán los siguientes requisitos mínimos en relación con la provisión de Equipamientos Turísticos u Oferta Complementaria:
1. Equipamiento deportivo, cultural y de ocio:
    - a) Reserva mínima de suelo: 5 m<sup>2</sup>/plaza.
    - b) Edificabilidad mínima: 3 m<sup>2</sup> edificables/plaza.
  2. Equipamiento comercial y de servicios a las personas:
    - a) Edificabilidad mínima: 1 m<sup>2</sup> edificables/plaza.
  3. Equipamiento Turístico u Oferta Complementaria en Parcela Exclusiva.
    - a) Reserva mínima de suelo: 20 m<sup>2</sup>/plaza.
- B. El cumplimiento de los estándares anteriores se entenderá satisfecho con la suma indistinta de dotaciones públicas y servicios privados. Por encima de los mínimos previstos en dicho artículo, el equipamiento turístico podrá ser de titularidad y aprovechamiento privados
- C. Para los cálculos de equipamiento turístico se entenderá que las unidades residenciales en apartamentos o modalidades semejantes, en condominio o aisladas, generarán una reserva para los tipos de equipamiento regulados en este punto equivalente a 4 plazas turísticas.
- IV. CONDICIONES DE CALIDAD Y DIMENSIONES DE LA EDIFICACIÓN.
- Se estará a lo establecido en la legislación sectorial vigente. Para lo no establecido en la misma se asimilará el uso al parcial semejante (residencial para las habitaciones, hostelero para bares y restaurantes, etc.).

## **4.9 USO DE APARCAMIENTO.**

---

### **4.9.1 DEFINICIÓN.**

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

### **4.9.2 CLASIFICACIÓN.**

A efectos de la presente Normativa se establecen:

- Categoría 1ª: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso. Para este uso, sólo se permite una planta sótano.
- Categoría 2ª. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.

- Categoría 3ª. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.
- Categoría 4ª. Estacionamientos de bicicletas.
- Categoría 5ª: Estacionamiento subterráneo situado bajo espacio libre público o privado.

#### 4.9.3 CONDICIONES PARTICULARES.

##### I. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m<sup>2</sup> por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m<sup>2</sup> por vehículo.

##### II. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,50 x 4,50 m, con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, tendrán un ancho mínimo de 5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3,50 metros.

##### III. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- A. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- B. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

##### IV. ACCESOS.

- A. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 10 metros, será de 3,50 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 10 metros será de 3 metros.

Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 10 metros y de 4 metros para calles de más de 10 metros. En estos casos, el garaje dispondrá de un acceso independiente para peatones, ya sea diferenciando un paso de 1,20 m. en la rampa de acceso, o a través de portal o caja de escalera independiente.

- B. En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.
- C. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.
- D. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.
- E. En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrán los accesos para peatones conforme a lo establecido en el CTE.
- F. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas del CTE. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

V. VENTILACIÓN.

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en el vigente CTE.

VI. ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento y el CTE.

VII. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones del CTE en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

VIII. DISTRIBUCIÓN.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia, deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 20 m<sup>2</sup> por plaza.

IX. OTRAS INSTALACIONES.

Se instalará, por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

X. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

- A. Superficie útil mínima: 14 m<sup>2</sup>
- B. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.
- C. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,50 metros.
- D. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,50 x 3,50 metros.
- E. Pendiente máxima de rampa: 16%.
- F. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.

XI. APARCAMIENTO DE BICICLETAS.

El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

- Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.
- El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.
- Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

#### **4.10 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.**

---

##### **4.10.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

##### **4.10.2 USO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.**

###### **4.10.2.1 DEFINICIÓN.**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

**4.10.2.2 CLASIFICACIÓN.**

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Establecimientos de hasta 100 asistentes.
- Categoría 2ª: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.
- Categoría 3ª: Establecimientos de más de 300 asistentes.
- Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

**4.10.3 USO EDUCATIVO.****4.10.3.1 DEFINICIÓN.**

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

**4.10.3.2 CLASIFICACIÓN.**

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- Categoría 2ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
- Categoría 3ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- Categoría 4ª: Guarderías infantiles.
- Categoría 5ª: Centros de educación e investigación en todos sus niveles en edificio exclusivo.

**4.10.4 USO SANITARIO.****4.10.4.1 DEFINICIÓN.**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

**4.10.4.2 CLASIFICACIÓN.**

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m<sup>2</sup>, sin hospitalización. La superficie dedicada a este uso no superará el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2ª: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo.
- Categoría 3ª: Otros centros veterinarios.

**4.10.5 USO ASISTENCIAL.**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

**4.10.5.1 CLASIFICACIÓN.**

- Categoría 1ª: Sin residencia.
- Categoría 2ª: Con residencia en edificio con uso distinto.
- Categoría 3ª: Con residencia, en edificio exclusivo.

**4.10.6 USO RELIGIOSO.****4.10.6.1 DEFINICIÓN.**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

**4.10.6.2 CLASIFICACIÓN.**

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
- Categoría 2ª: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

**4.10.7 USO DEPORTIVO.****4.10.7.1 DEFINICIÓN.**

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

**4.10.7.2 CLASIFICACIÓN.**

A los efectos de la presente Normativa se establece por el tipo de instalación:

- Categoría 1ª: Pistas descubiertas;
- Categoría 2ª: Pabellones, Estadios y Complejos.
- Categoría 3ª: Gimnasios y otros locales de entrenamiento.

Y por su capacidad y uso:

- Grado 1º: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
- Grado 2º: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

**4.10.8 USO ADMINISTRATIVO.****4.10.8.1 DEFINICIÓN.**

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

**4.10.8.2 CATEGORÍAS.**

- Categoría 1ª: en planta baja y primera de la edificación.
- Categoría 2ª: en edificio exclusivo.

**4.10.9 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las presentes Normas Urbanísticas como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

**I. ALTURA LIBRE DE PLANTAS.**

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, será también de trescientos cincuenta centímetros (350 cm ).

**II. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

**III. ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.**

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las Normas Urbanísticas se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por 5.000 m<sup>2</sup> de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

**IV. APARCAMIENTO.**

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

- A. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
- B. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.

- C. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m<sup>2</sup> construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

V. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R.D. 2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- 1) Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.
- 2) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m para la categoría 1ª y de 1,30 metros para las categorías restantes.
- 3) Para todos las categorías, se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.
- 4) Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
- 5) Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m<sup>2</sup>.

VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

IX. CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

- A. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- B. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.
- C. Los usos asistenciales se regularán por la legislación sectorial vigente. En los aspectos no contemplados por dicha legislación se asimilarán a los usos sanitario y hotelero.

**4.11 SERVICIOS URBANOS.**

---

Incluye los siguientes usos específicos:

**4.11.1 USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS.**

Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.

Deberán cumplir las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

**4.11.2 CEMENTERIOS.**

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de Castilla y León (Decreto 16/2005). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

**4.11.3 MATADEROS.**

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

**4.11.4 GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO.**

Quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.

**4.11.5 SEGURIDAD CIUDADANA Y SERVICIOS DE LIMPIEZA.**

Regulados por la legislación sectorial.

## 4.12 USO DE INFRAESTRUCTURAS.

### 4.12.1 DEFINICIÓN

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Incluye los siguientes usos específicos:

- Red de instalaciones: Red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, líneas eléctricas, gas, antenas y líneas de telecomunicaciones.
- Centros de Instalaciones: Depuradoras, depósitos, tratamiento de aguas, centrales eléctricas, áreas de producción de energía fotovoltaica, termosolar o eólica, telecomunicaciones y vertederos (tratamiento de R.S.U.. o de inertes).
- Defensa y Seguridad
- Infraestructuras singulares.

### 4.12.2 CONDICIONES PARTICULARES

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

En particular, se establecen las siguientes normas

#### I. ANTENAS DE TELEFONÍA.

Las antenas de telefonía, estarán dispuestas de forma que permitan el uso de teléfonos en todo el término municipal, y al mismo tiempo la continuidad de la red general, siempre que cumplan los requisitos que establezca la normativa estatal o autonómica.

La instalación de antenas deberá ajustarse a lo establecido en los siguientes textos legales, y cualquier otro que los modificara o que fuera de aplicación:

- Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre;
- Artículo 29.2-a de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las transmisiones radioeléctricas y mediadas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, en la que se establecen los mecanismos de control que aseguran el cumplimiento de los niveles de exposición a campos electromagnéticos.

Además deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se prohíbe la instalación de antenas de telefonía en Suelo Urbano residencial.
- En las estaciones-base situadas en las cubiertas de los edificios deberá garantizarse una distancia mínima entre los diferentes operadores de 300 m.

- Deberá garantizarse también la existencia de una distancia de 100 m. medidos en horizontal y desde la base de la antena respecto de las viviendas más próximas.
- En la categoría de Suelo Rústico Protegido será necesaria la justificación de las medidas correctoras oportunas para paliar el posible impacto visual de la implantación de las mismas.
- Con carácter general queda prohibida la instalación de estos elementos en los edificios y elementos catalogados en estas Normas y en un entorno de 100 m de los mismos o en el entorno de protección en su caso.
- No podrán instalarse centros de emisión a menos de 500 m. de las siguientes zonas sensibles: Centros educativos, centros de asistencia sanitaria, espacios libres y zonas verdes, granjas agropecuarias, depósitos, embalses de agua, zonas de cultivo, zonas o edificios de estancia habitual de personas. Esta enumeración es meramente orientativa de las características de los lugares cuya especial consideración se pretende.

La instalación de bases de telefonía móvil estará sujeta a licencia de actividad.

#### II. INSTALACIONES DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.

En Suelo Rústico las instalaciones de producción de energías renovables precisarán una superficie de parcela mínima igual a 1,5 Has.

Se permite su instalación para autoconsumo todas las clases de suelo, debiendo adaptarse a las condiciones de decoro, y estéticas que fueran de aplicación.

### **4.13 USO INDUSTRIAL.**

---

#### **4.13.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

- A. **Categoría 1ª.** Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Dentro de esta categoría se distinguen las actividades de tipo artesanal (**categoría 1ªa**), de las de carácter más industrial (**categoría 1ªb**) y el almacenaje (**categoría 1ªc**).

La categoría 1ªa comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. La potencia máxima instalada no sobrepasará los 10CV.

Se permiten las actividades relacionadas con los siguientes sectores además de otras que sean asimilables a estas y no produzcan molestias ni perturben la imagen del casco urbano:

**1 Fabricación de productos alimenticios**

- 1.1 Fabricación artesanal de productos lácteos
- 1.2 Elaboración de helados
- 1.3 Fabricación de pan y productos de panadería y pastelería frescos
- 1.4 Fabricación de galletas y de productos de panadería y pastelería de larga duración
- 1.5 Industria del cacao, chocolate y confitería
- 1.6 Elaboración de café, té, infusiones
- 1.7 Elaboración de especias, salsas y condimentos

**2 Fabricación de tejidos y artículos textiles**

- 2.1 Fabricación de tejidos de algodón y sus mezclas
- 2.2 Fabricación de tejidos de lana cardada y sus mezclas
- 2.3 Fabricación de tejidos de lana peinada y sus mezclas
- 2.4 Fabricación de tejidos de seda
- 2.5 Fabricación de otros tejidos textiles
- 2.6 Acabado de textiles
- 2.7 Fabricación de artículos confeccionados con textiles
- 2.8 Fabricación de alfombras y moquetas
- 2.9 Fabricación de otros artículos textiles

**3 Fabricación de tejidos y artículos de punto**

- 3.1 Fabricación de tejidos de punto
- 3.2 Fabricación de calcetería
- 3.3 Fabricación de otros artículos en tejidos de punto

**4 Fabricación de artículos de cuero y peletería**

- 4.1 Confección de prendas de cuero
- 4.2 Preparación y tejido de pieles de peletería; fabricación de artículos de peletería

- 4.3 Fabricación de artículos de marroquinería y viaje, artículos de guarnicionería y talabartería
  - 4.4 Fabricación de calzado
  - 5 Fabricación de productos de madera, corcho, cestería y espartería**
    - 5.1 Fabricación artesanal de pequeños productos de madera
    - 5.2 Fabricación de productos de corcho, cestería y espartería
  - 6 Fabricación de artículos de papel y de cartón. Edición e impresión.**
    - 6.1 Fabricación de artículos de papelería
    - 6.2 Edición artesanal de libros
    - 6.3 Encuadernación y acabado
    - 6.4 Composición y fotograbado
  - 7 Fabricación de productos cerámicos excepto los destinados a la construcción.**
    - 7.1 Fabricación de artículos cerámicos de uso doméstico y ornamental
  - 8 Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería, herramientas y ferretería**
    - 8.1 Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería
  - 9 Fabricación de artículos de joyería, orfebrería, platería y artículos similares**
    - 9.1 Fabricación de monedas y medallas
    - 9.2 Fabricación de artículos de joyería, orfebrería y platería
    - 9.3 Fabricación de bisutería
  - 10 Otras industrias manufactureras diversas**
    - 10.1 Fabricación artesanal de jabones, perfumes y productos de belleza e higiene
    - 10.2 Fabricación de instrumentos musicales
    - 10.3 Fabricación de juegos y juguetes
  - 11 Máquinas de oficina y equipos informáticos**
    - 11.1 Montaje de máquinas de oficina
    - 11.2 Montaje de ordenadores y otros equipos informáticos
- B. Categoría 2ª.** Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
- C. Categoría 3ª.** Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al

requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo. Por todo ello, se obliga a localizar estos usos en edificios exclusivos, preferentemente en polígonos industriales.

- D. **Categoría 4ª.** Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo Rústico, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

Complementariamente a lo señalado anteriormente, la categorización de la industria se referirá a lo establecido en los Anexos del Reglamento de Evaluación Ambiental de Castilla y León.

**4.13.2 CONDICIONES PARTICULARES.**

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

- A. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como aquellas disposiciones que la modifiquen o complementen, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- B. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas, serán los recogidos en la Tabla 1.

CATEGORIA INDUSTRIAL	VALORES MAXIMOS	LOCALIZACIÓN				
		SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR				SUELO NO URBANIZABLE
		FUERA DE POLIGONO INDUSTRIAL		POLIGONO INDUSTRIAL		
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO.				EDIFICIO EXCLUSIVO
Planta baja.	Otras plantas.					
Categoría 1ª	A	500	300	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
	C	10	5	60	100	---
Categoría 2ª	A	700	500	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
Categoría 3ª	A	---	---	---	libre (*)	---
	B	---	---	---	ilimitada	---
	C	---	---	---	ilimitada	---
Categoría 4ª	A	---	---	---	---	libre (*)
	B	---	---	---	---	ilimitada
	C	---	---	---	---	ilimitada

Tabla 1. Valores máximos de intensidad de uso industrial.

A: m<sup>2</sup> construidos máximos.

B: Kw./m<sup>2</sup>. Densidad de potencia máxima instalada.

C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).

(\*) con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en Suelo Rústico.

- C. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
- D. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:
1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
  2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
  3. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
- E. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- F. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.4), y, en concreto, las siguientes:
1. Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.
  2. Toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc.) que puedan alterar el flujo normal del efluente.
  3. El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.
  4. En el supuesto de existir agrupaciones de industrias, legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras, una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.

5. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.
  6. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la Agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles responsabilidades individualizadas y su cuantía en el supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la Agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.
- G. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
- H. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
1. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
  2. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
  3. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
- I. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m<sup>2</sup> y un volumen de 20 m<sup>3</sup> por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- J. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>).
- K. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad, a excepción de aquellas ordenanzas donde se permita expresamente.
- L. La superficie destinada a oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso de producción o almacenaje, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

#### 4.14 USO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

---

Corresponde a las actividades mineras en general y, en especial, las de minería a cielo abierto e interior para extracción de carbón, canteras de material calcáreo, de pizarra, arcilla y otros minerales, con referencia a la Ley de Minas, así como las extracciones de áridos y aluviones fluviales asentados en los cursos de los ríos y vertientes montañosas. Asimismo corresponde con las actividades que transformen, laven, quemen, transporten o dosifiquen los productos obtenidos en dichas actividades.

Dentro de las actividades extractivas se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1ª. Extracción de recursos a cielo abierto:** es el relativo a la extracción de productos existentes en la superficie del terreno. Se deben distinguir las siguientes actividades :
- a. **Cantera** (cat. 1ªA): que supone la extracción de material compacto, generalmente piedra natural, mediante cortes en profundidad del correspondiente material.
  - b. **Extracción de áridos** (cat. 1ªB): extracción de material de escasa coherencia, áridos y zahorras, de las capas más superficiales del terreno.
- B. Categoría 2ª. Extracción de recursos bajo tierra:** es el uso minero relativo a la extracción de productos mediante la previa realización de pozos y galerías para la extracción de productos existentes en el subsuelo. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
- C. Categoría 3ª.** Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

#### 4.15 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

---

##### 4.15.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª:** Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- **Categoría 2ª:** Zonas Verdes, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- **Categoría 3ª:** Espacios libres de protección de cauces: Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

#### 4.15.2 CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 12 de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

#### 4.16 USO GANADERO.

##### 4.16.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

La intensidad de uso se establece conforme a las equivalencias en función de la Unidad de Ganado Mayor (UGM), según los Anexos de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental.

Se distinguen tres categorías:

1. **Categoría 1ª:** Explotación doméstica.
2. **Categoría 2ª:** Pequeña explotación.
3. **Categoría 3ª.** Explotación productiva o industrial.

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado o unidades equivalentes de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

CAT. 1ª Nº máx. animales	CAT. 2ª Nº máx. UGM	CAT. 3ª Nº UGM. Superior a
4,5 UGM o 20 animales, más crías (el menor)	20	20

La categoría 1ª deberá justificar en todo caso el cumplimiento de actividad exenta conforme a lo especificado en los anexos la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental.

Las explotaciones intensivas que superen las capacidades especificadas en el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental, estarán sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

**4.16.2 CONDICIONES PARTICULARES.****4.16.2.1 EXPLOTACIONES PORCINAS**

Las explotaciones porcinas están reguladas de forma pormenorizada en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas, sin perjuicio de las disposiciones nuevas que se aprueben.

**4.16.2.2 DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS A NÚCLEOS URBANOS.**

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2ª y 3ª (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CATEGORÍA 2ª Distancia en metros	CATEGORÍA 3ª Distancia en metros
OVINO-CAPRINO	100	200
VACUNO	200	300
EQUINOS	200	300
PORCINO	Según decreto 324/2000, de 3 de marzo	
AVES	125	250
CONEJOS	100	200
A. PELETERÍA	100	200
COLMENAS	1.000	1.000
PERROS	1.000	1.000
OTRAS ESPECIES	200	300

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1ª) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el presente capítulo.

**4.16.2.3 DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE EXPLOTACIONES.**

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la siguiente tabla:

- I. Entre explotaciones industriales cunícolas y avícolas de distinta especie: 100 m.
- II. Entre explotaciones de la misma especie:
  - A. De ganado cunícola: 100 m.
  - B. De ganado avícola: 500 m.
  - C. De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 80 m.

**4.16.2.4 CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.**

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, además de las siguientes:

I. CONDICIONES MÍNIMAS COMUNES.

Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

- A. Las superficies de todas las dependencias deberán evitar la percolación, reuniendo las características necesarias para la especie animal.
- B. Todas las dependencias estarán dotadas de agua para posibilitar su limpieza, siempre que el sistema de explotación lo requiera. Se indicará en el expediente, el origen del agua para la bebida y para la limpieza y en caso de ser necesario, el sistema de potabilización. De ser posible, el agua para la limpieza será de origen distinto a la red de abastecimiento del agua potable del municipio.
- C. Los suelos impermeables tendrán la pendiente suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad, siempre que el sistema de explotación ganadera lo requiera.
- D. Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.
- E. En el caso de utilizar sistemas con deyecciones en forma líquida ("purines"), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 60 días de actividad. Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías de fuera de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante (fosas enterradas). Las fosas habrán de ser cubiertas, y contarán con respiradero en el caso de que se emplee forjado. Se admitirán sistemas alternativos de cubrimiento (arcillas expansivas, fibrocemento, etc.) siempre que cumplan los fines sanitarios y medioambientales previstos.

Si la cubierta no es lo suficientemente resistente, será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de explotación.

En el caso de las explotaciones de vacuno se emplearán en el cálculo constructivo las siguientes cifras de referencia, para 60 días de actividad:

- 1. Por vaca y su cría: 3,4 m<sup>3</sup>.

Para admitir la capacidad de las fosas interiores (los "slats") en el cómputo de almacenamiento de deyecciones líquidas, la capacidad total habrá de ser suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 120 días (4 meses) de actividad.

- F. La densidad de animales en una instalación vendrá determinada por la legislación zootécnico-sanitaria de la especie animal de que se trate y las normas vigentes sobre bienestar animal.
- G. Las condiciones para la aplicación de las deyecciones líquidas ("purines") sin tratamiento previo producidas por las explotaciones ganaderas en suelos agrícolas, serán las siguientes:
  - 1. La aplicación en suelos agrícolas de deyecciones líquidas ("purines") se prohíbe:
    - a) A menos de 2 m del borde de la calzada de carreteras nacionales, autonómicas y locales.

- b) A menos de 100 m de edificios, salvo granjas o almacenes agrícolas. Si se entierra antes de 12 horas, puede aplicarse hasta 50 m de distancia. Cuando el “purín” haya tenido un tratamiento desodorizante, puede aplicarse hasta 50 m de distancia y enterrándolo antes de 24 horas. Todo ello, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.
  - c) A menos de 100 m de captaciones de agua destinadas a consumo público.
  - d) A menos de 10 m de cauces de agua naturales, lechos de lagos y embalses.
  - e) A menos de 100 m de zonas de baño reconocidas.
  - f) A menos del 50 % de las distancias permitidas entre granjas, siempre que el “purín” proceda de otras explotaciones ganaderas.
2. Condiciones temporales: Después de la aplicación de deyecciones líquidas (“purines”), en todo caso se procederá a su enterramiento en un período máximo de 24 horas, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.
- H. Límites máximos de abonado con estiércoles orgánicos: El titular de la explotación ganadera dispondrá de suelo (propio, arrendado o cedido) agrícola cultivado suficiente para asimilar los estiércoles generados por la actividad, justificándose, según criterios técnicos, la producción de estos residuos y las dosis de aplicación ambientalmente asumibles en función de las características agroclimáticas de la zona y cumpliendo, cuando sea de aplicación, con lo establecido en la Directiva 91/676/CEE, traspuesta al Ordenamiento Jurídico español por el R.D. 261/96, de 16 de febrero.
- En caso de utilizarse otro sistema de gestión de los estiércoles se definirá en detalle.
- I. Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.
- J. Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.
- K. Toda granja contará con estercolero impermeable con pendiente para escurrido de líquidos que se canalizará a la fosa de purines, a no ser que se utilice otro sistema de almacenamiento y utilización de residuos, salvo en los casos en que por la ubicación de las instalaciones y el sistema de explotación se justifique la no necesidad de estercolero.
- Para el cálculo de los estercoleros se señalan los siguientes parámetros:
- 1. Vacuno:  $1\text{m}^3/2$  meses.
  - 2. Équidos:  $1\text{m}^3/2$  meses.
  - 3. Ovino y caprino:  $0,34\text{ m}^3/2$  meses.
  - 4. Aviar y cunícola:  $0,02\text{ m}^3/2$  meses.

- L. Toda explotación contará con un programa sanitario básico, donde se expresarán las medidas de limpieza, desinfección, desinsectación, y desratización a realizar de forma periódica y programa de profilaxis de la especie considerada.
- M. Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad exigidas por la legislación específica aplicable. En el Expediente se justificará el sistema propuesto, pudiendo ser una fosa impermeable y cerrada, o un horno crematorio. Para explotaciones domésticas y pequeñas podrán utilizarse sistemas municipales o comunitarios de eliminación de cadáveres, siempre y cuando estén debidamente autorizados y cumplan las normas que le sean de aplicación. Y en general, siempre que se cumplan las normas de aplicación, también podrán utilizarse las "industrias de transformación de animales muertos y desperdicios de origen animal" y otros destinos autorizados, sin que ello exima a los titulares de explotaciones ganaderas de la obligación de disponer de fosa de cadáveres.

Para el dimensionamiento de la fosa de cadáveres se considerará un 5% de bajas de la capacidad autorizada, y los siguientes parámetros:

1. Vacas: 1 vaca/m<sup>3</sup>.
  2. Terneros: 0.5 terneros/m<sup>3</sup>.
  3. Pollos: 250 pollos/m<sup>3</sup>.
  4. Conejos: 250 conejos/m<sup>3</sup>.
  5. Ovejas y cabras: 10 ovejas y/o cabras/m<sup>3</sup>.
- N. En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, si lo estima conveniente, imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.

## II. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS:

- A. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.
- B. Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.
- C. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.
- D. El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

## III. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

IV. ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

V. COMPETENCIA AUTONÓMICA.

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootológicas o productivas lo aconsejen.

4.16.2.5 **NORMAS DE TRAMITACIÓN.**

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y demás disposiciones que la modifiquen o complementen.

**4.17 USO AGRÍCOLA.**

Se consideran agrícolas los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª. Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.
- Categoría 2ªa. Almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo.
- Categoría 2ªb. Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales.
- Categoría 3ª. Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales.
- Categoría 4ª. Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.
- Categoría 5ª. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado.

4.17.1.1 **CONDICIONES PARTICULARES.**

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales situados en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales.

Las condiciones de las construcciones quedan limitadas por las condiciones particulares de la clase de suelo en que se encuentren, con las siguientes limitaciones adicionales para los usos no regulados por legislación sectorial.

#### **4.17.1.2 VIVEROS E INVERNADEROS.**

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 75% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo No Urbanizable, en su caso.

### **4.18 OTRAS ACTIVIDADES.**

---

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

#### **I. CEMENTERIOS DE COCHES.**

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

En todo caso, se estará a lo previsto en el Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo Rústico.

#### **4.18.1 NORMATIVA SECTORIAL.**

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso.



## 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

### 5.1 OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por las presentes Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por las Normas Urbanísticas para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable con ordenación detallada tales condiciones tienen carácter de Ordenanzas de edificación.
2. En el Suelo Urbanizable sin ordenación detallada tienen carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
3. En el Suelo Rústico tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

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

- I. Tipos de obra.
- II. Condiciones de parcela.
- III. Condiciones de posición de la edificación.
- IV. Condiciones de ocupación de parcela.
- V. Condiciones de aprovechamiento.
- VI. Condiciones de volumen.
- VII. Condiciones estéticas generales.
- VIII. Condiciones de higiene.
- IX. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en las Normas Urbanísticas para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

## 5.2 TIPOS DE OBRA.

---

### 5.2.1 DEFINICIÓN.

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalla para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección de las presentes Normas.

#### 5.2.1.1 CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Las obras de edificación se clasifican en función de:

- Régimen jurídico.
- Alcance y características de las obras.

#### 5.2.1.2 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS CONFORME A SU RÉGIMEN JURÍDICO.

Conforme al régimen jurídico se distinguen los siguientes tipos de obras:

- Obras Obligatorias: Son aquellas obras que obligan a los propietarios al mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.
- Obras permitidas y/o autorizables: Son aquellas obras autorizables por Normativa para cada caso concreto.
- Obras prohibidas: Son aquellas obras que no pueden autorizarse en función de la situación de fuera de ordenación del edificio o instalación o por no ser admisibles en un área, parcela o solar.

#### 5.2.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN SU ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS.

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalla para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección de las presentes Normas. Conforme a sus características se clasifican en:

- Obras de nueva planta.
- Actuaciones sobre la edificación existente, distinguiendo:
  - Actuaciones generales;
  - Actuaciones parciales.

Conforme a su alcance y a efectos de su régimen de licencias, se clasifican en:

- Obra Mayor, que es aquella regulada por la Ley de Ordenación de la Edificación, y que, en lo relativo a las características de las obras de edificación incluye las Obras de nueva planta, las Actuaciones Generales sobre la edificación existente, además de aquellas definidas en el artículo correspondiente a la regulación de las licencias.
- Obra Menor, cuyo alcance no afecta a la configuración arquitectónica del edificio ni a sus elementos estructurales, pero que se encuentran sometidas a licencia municipal.

## 5.2.2 ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

### 5.2.2.1 RESTAURACIÓN.

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

En el caso de no existir pruebas documentales sobre algunos elementos del edificio se permitirá acabar la unidad del edificio con elementos de nuevo diseño. Estas nuevas intervenciones deberán quedar suficientemente diferenciadas y no perjudicar los elementos originales.

En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlos antes que reconstruir el estado original.

Las obras de restauración que afecten a los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.
- La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada.
- Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.

### 5.2.2.2 REHABILITACIÓN.

1. 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.
2. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:
  - 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.
  - 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.
3. En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.
4. En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la

correspondiente ficha de catalogación.

5. Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

#### 5.2.2.3 REESTRUCTURACIÓN.

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se considera obras de "Reestructuración Parcial" las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como "reestructuración total".

Se agrupan bajo este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de 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 su volumen.

2. En edificios incluidos en el Catálogo de Protección las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. Estas últimas podrán suponer, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a espacio público.
3. En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

#### 5.2.2.4 AMPLIACIÓN.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el aumento de la altura de planta, la construcción de entreplantas o el incremento del número de plantas existente hasta el máximo permitido por la zona de ordenanza donde se sitúe el elemento.

#### 5.2.2.5 RECONSTRUCCIÓN.

1. 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. Este tipo de obra se dará fundamentalmente en elementos incluidos en el Catálogo de Protección con nivel ambiental y sin otras limitaciones adicionales.
3. Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

4. En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

#### 5.2.2.6 DEMOLICIÓN.

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

Dentro de las obras de demolición se pueden distinguir los siguientes tipos:

- I. Demolición parcial:
  - A. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.
  - B. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.
  - C. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.
  - D. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.
- II. Demolición total:
  - A. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).
  - B. Demolición total de edificio sin protección.

#### 5.2.3 ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

##### 5.2.3.1 CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento siempre y cuando no suponga distorsión o transformación de los espacios existentes.

Las obras de mantenimiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán alterar los acabados del edificio que lo caracterizan.
- Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en su origen y similares soluciones constructivas.
- Están prohibidas las reproducciones miméticas de elementos antiguos que falseen la autenticidad histórica del edificio.

##### 5.2.3.2 CONSOLIDACIÓN.

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios con alguna protección las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la

necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

### 5.2.3.3 ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.

Son aquellas obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteran su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio.

Pueden ser de los siguientes tipos:

- I. Cubiertas: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la ordenanza (ventanas en faldón...)
- II. Fachadas de Locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.
- III. Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.
- IV. Interior de Pisos y Locales
  - A. Redistribución interior que no afecte al sistema estructural
  - B. Cambio de materiales de acabado de suelos, techos, carpinterías
  - C. Cambio de instalaciones interiores.

### 5.2.4 OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se consideran obras de nueva planta todas aquellas que se realizan sobre los solares vacantes o después de la demolición, en los casos en que se permita, de edificios existentes.

Las construcciones de nueva planta se realizarán basándose en un lenguaje arquitectónico contemporáneo apoyado en el entendimiento del lugar y de la historia.

Se emplearán materiales y técnicas constructivas coherentes, prohibiéndose las adiciones miméticas que no correspondan con el sistema constructivo empleado.

Se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas de la edificación del presente Documento.

## 5.3 CONDICIONES DE PARCELA.

---

### 5.3.1 PARCELA.

Superficie de terreno legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Urbanísticas.

### 5.3.2 LINDEROS.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Un lindero puede ser frontal, lateral o posterior, definiéndose cada uno como sigue:

- Lindero frontal: Se entiende por lindero frontal el límite de la parcela que se encuentra en contacto con el viario o espacio público equivalente. Corresponde con la alineación exterior.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el viario público se considerará que todos ellos tienen carácter de lindero frontal.

- Lindero lateral: Es el límite de la parcela que tiene un punto de contacto con el lindero frontal. Este límite puede ser una línea recta, curva o quebrada, en este último caso el ángulo que forme cada uno de los distintos segmentos, a excepción del primero, con la prolongación del lindero frontal no podrá ser ni inferior a 45° ni superior a 135°, considerándose el comienzo del lindero posterior el primer segmento que incumpla esta condición.
- Lindero posterior: Es el límite interior opuesto al frontal, que no tiene punto de contacto con él.

### 5.3.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

### 5.3.4 FRENTE DE PARCELA.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

### 5.3.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

### 5.3.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

### 5.3.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En Suelo Urbano No Consolidado, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial, definido en el artículo 3.9.2 de la presente normativa.

### 5.3.8 OTROS LÍMITES CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O ÁREAS PEATONALES.

Se trata de los límites de la parcela con otros espacios libres públicos y con otras áreas peatonales. A los efectos de retranqueos se consideran los mismos condicionantes de la alineación exterior.

En estos linderos no se permite:

- Acceso a garajes privados.
- Cualquier paso de tráfico rodado.

Pueden permitirse según el caso concreto:

- Accesos peatonales a las parcelas.
- Apertura de huecos de luces sobre el límite del espacio libre.

### **5.3.9 RASANTE OFICIAL.**

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, las presentes Normas Urbanísticas establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

Para el SUNC con ordenación detallada se podrán establecer o completar en lo necesario las rasantes mediante Estudio de Detalle previo o simultáneo al Proyecto de Actuación con determinaciones de Urbanización.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

### **5.3.10 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.**

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

### **5.3.11 PARCELA MÍNIMA.**

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

### **5.3.12 PARCELA EDIFICABLE.**

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por las Normas Urbanísticas y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- I. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- II. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

- III. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- IV. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
- V. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - A. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas.
  - B. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes Normas Urbanísticas, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

- VI. Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas Urbanísticas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

### 5.3.13 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

### 5.3.14 SOLAR.

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en las Normas Urbanísticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2.4 de la presente normativa.

4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución de las Normas Urbanísticas. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

#### **5.3.15 FONDO DE PARCELA**

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

#### **5.3.16 CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.**

Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo inscrito, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.

#### **5.3.17 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.**

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

#### **5.3.18 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN**

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

### **5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

---

#### **5.4.1 EDIFICACIÓN.**

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

**5.4.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL.**

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

**5.4.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA.**

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

**5.4.4 LOCAL.**

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

**5.4.5 PIEZA VIVIDERA.**

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

**5.4.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.**

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

**5.4.7 ALINEACIÓN INTERIOR.**

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

**5.4.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.**

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

**5.4.9 RETRANQUEO DE FACHADA.**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de

edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
- Vuelos en las condiciones de la zona de ordenanza.
- Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
- Sótanos si las condiciones de ordenanza lo permiten.

#### **5.4.10 RETRANQUEO A LINDERO.**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.
- Vuelos en las condiciones de la zona de ordenanza.
- Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
- Sótanos si las condiciones de ordenanza lo permiten.

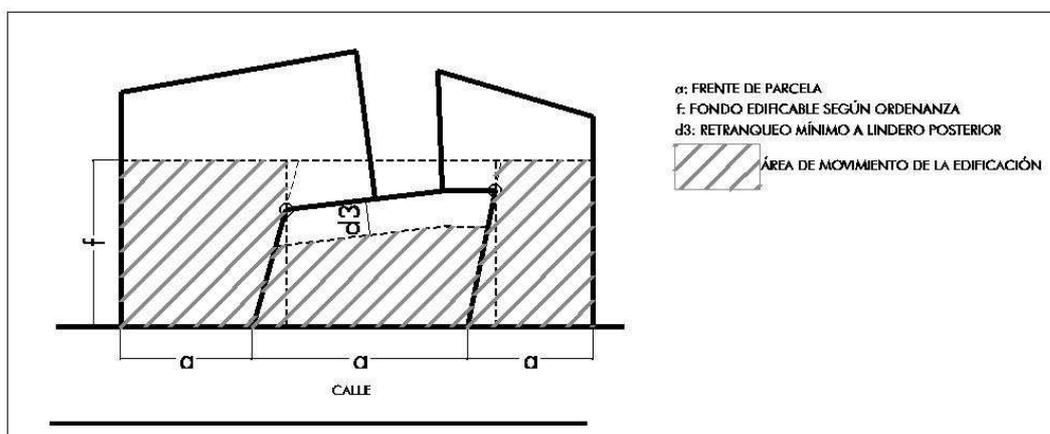
#### **5.4.11 ÁREA DE MOVIMIENTO.**

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

En las parcelas incluidas en zonas de ordenanza donde se apliquen criterios de fondo edificable, esta área de movimiento quedará definida en las siguientes condiciones:

- Deberán respetarse todos los retranqueos a linderos, fondo máximo edificable y cualquier otra limitación derivada de esta Normativa general o de las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

- Será ocupable la superficie resultante de las anteriores limitaciones y de la prolongación de los linderos laterales que formen intersección con la alineación exterior desde el punto más interior del mismo con una línea perpendicular a la alineación exterior, según el esquema siguiente.



#### 5.4.12 TIPOS EDIFICATORIOS.

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos, relativos a la ubicación del edificio respecto de la parcela y respecto de edificios en parcelas colindantes, a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

Las condiciones particulares de cada zona de ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, recogidas en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, establecen los tipos edificatorios admisibles en cada caso.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, las condiciones particulares para cada sector recogidas en las fichas del capítulo 13 de la presente Normativa, establecen la tipología dominante junto con los coeficientes de variedad tipológica, o porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías diferentes de la predominante.

Se definen a continuación artículo las características morfológicas básicas de cada uno de los tipos contemplados.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la Figura 1, son los siguientes:

I. EDIFICACIÓN ADOSADA O ENTRE MEDIANERÍAS:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

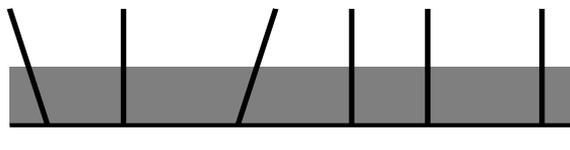
II. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

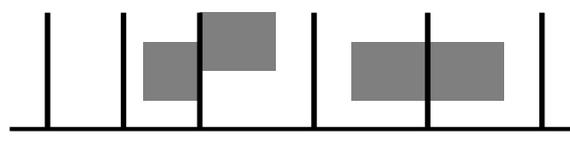
III. EDIFICACIÓN AISLADA:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

ENTRE MEDIANERAS O ADOSADA



PAREADA O SEMIADOSADA



AISLADA

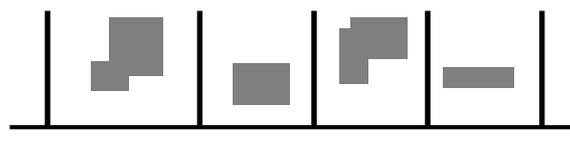


Figura 1. Tipos edificatorios.

## 5.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

### 5.5.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en estas Normas Urbanísticas para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero - aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

### 5.5.2 SUPERFICIE OCUPADA.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

**5.5.3 SUPERFICIE LIBRE.**

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

**5.5.4 PATIO DE PARCELA.**

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

**5.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

---

**5.6.1 EDIFICABILIDAD.**

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo de las Normas Urbanísticas.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

- Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.
- Superficie Máxima Construible, definida en m<sup>2</sup> totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.
- Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen de las presentes NUM (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

**5.6.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta.

**5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> sobre rasante por cada m<sup>2</sup> de superficie total del ámbito de referencia.

**5.6.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.**

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las Normas Urbanísticas.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

- I. No computarán como superficie edificable:
  - A. Los sótanos y semisótanos.
  - B. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
  - C. Los soportales y pasajes.
  - D. Los espacios bajo cubierta siempre que su aprovechamiento se dedique a trasteros, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 5.7.10.
- II. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
  - A. Balcones; no computan.
  - B. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
  - C. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
  - D. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
  - E. Miradores: computarán al 100% de su superficie.
- III. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

## **5.7 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

---

### **5.7.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

**5.7.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.**

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

**5.7.3 ARISTA DE CORNISA.**

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta, o la línea virtual equivalente.

**5.7.4 PLANO DE RASANTE**

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

**5.7.5 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.**

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

**5.7.6 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

**I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.**

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

**II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:**

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

En el caso de existir sótano o semisótano, los banqueros deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1 m permitida para su consideración como sótano o semisótano.

III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):

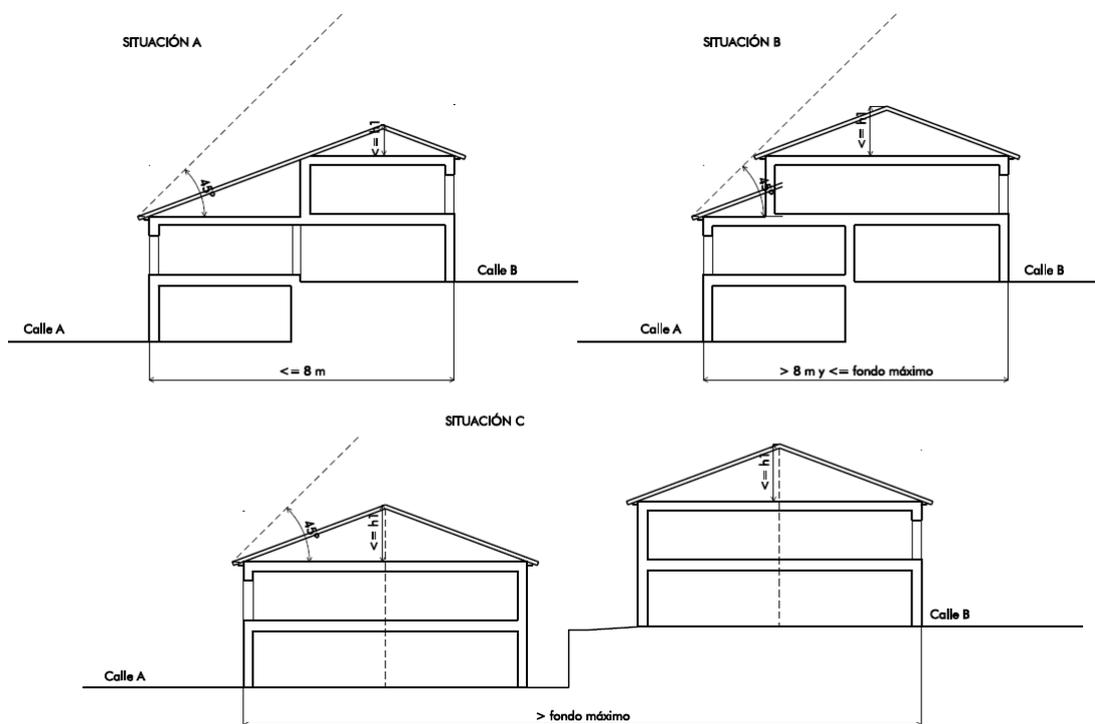
En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

- A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, con una única envolvente de cubierta, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.
- B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones se encuentre entre ocho (8) metros y quince (15) metros, se permitirá una única construcción con dos frentes con la altura máxima permitida en la calle más alta por la ordenanza correspondiente, debiendo fragmentarse la envolvente de cubierta, y siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.
- C. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

En cualquier caso deberá cumplir la condición de que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle de la rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> **h1:** ver 5.7.6-V



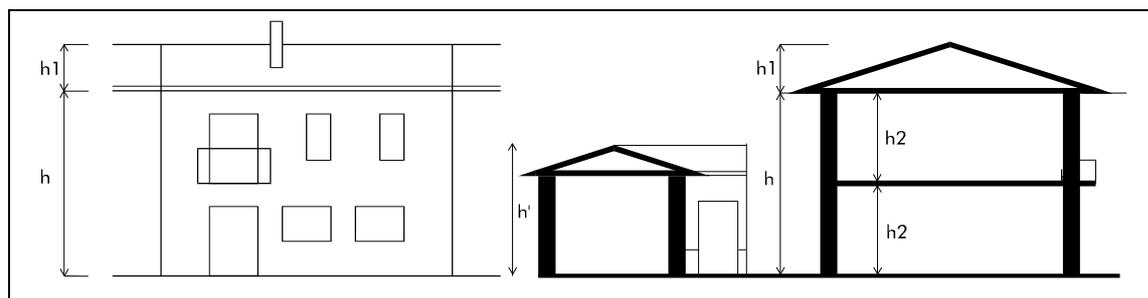
IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

V. OTRAS CONDICIONES.

- Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (3 m.) para la altura de cumbrera ( $h_1$ ), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 2).
- En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria ( $h'$ ), será de una planta de tres metros lineales (3 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 2.
- Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 5.7.10.

La Figura 2 expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:



**Figura 2. Alturas máximas de la edificación.**

Altura máxima de la edificación (h).

Altura máxima de la edificación auxiliar (h')

Altura máxima de cumbrera (h<sub>1</sub>).

Altura libre de planta (h<sub>2</sub>)

### 5.7.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

I. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1,35 metros sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

II. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

III. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

A. Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50 % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

B. Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un 50 % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de 1 m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

IV. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima. En naves industriales podrá acristalarse hasta el techo para aislarla de las zonas de almacenaje y producción.
- C. En la parte superior, a excepción de las oficinas de naves industriales, no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- D. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje.
- E. La altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).
- F. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

#### 5.7.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

- I. Plantas tipo:
  1. Mínimo 250 cm.
  2. Máximo 300 cm.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> En viviendas unifamiliares se permitirán dobles alturas, con una dimensión máxima igual a la suma de las alturas permitidas en las dos plantas

- II. Plantas bajas:
  1. Mínimo 250 cm
  2. Máximo 400 cm<sup>5</sup>
- III. Planta semisótano:
  1. Mínimo 250 cm.
  2. Máximo: No se define.
- IV. Planta sótano:
  1. Mínimo 230 cm.
  2. Máximo: 260 cm.
- V. Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

#### 5.7.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

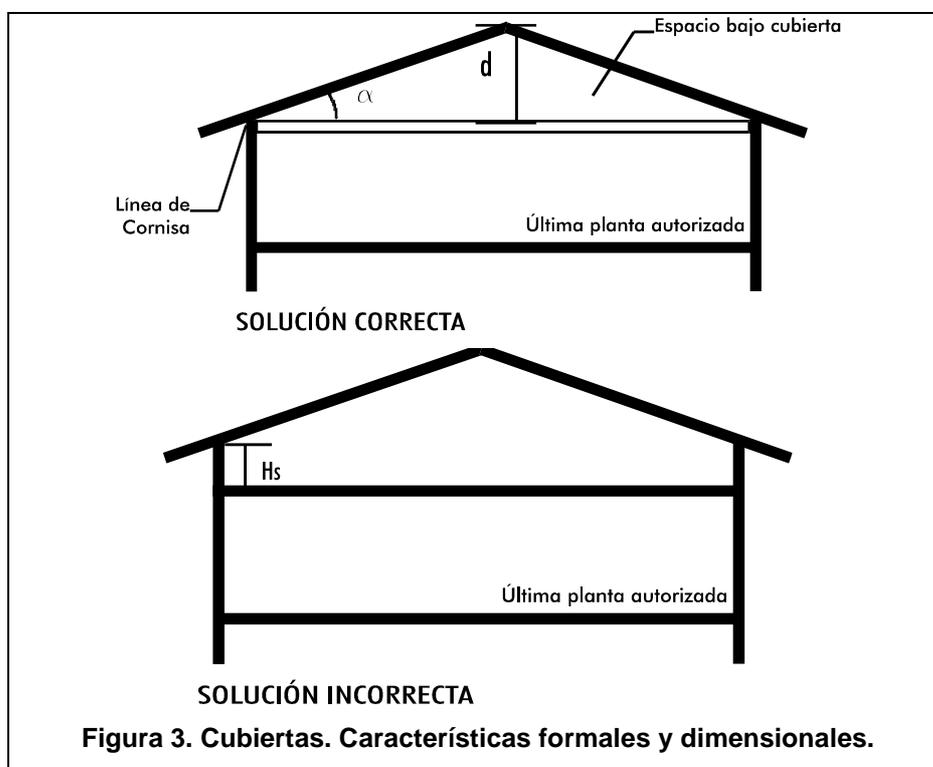
- La pendiente máxima de los faldones de cubierta será del 40%.
- Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la terraza descrita como solución correcta en la figura 3b y las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.
- El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria Hs (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.
- Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).
- El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, de coloración roja, admitiéndose asimismo la teja de hormigón con coloración similar a la de la teja cerámica. Excepcionalmente, en los

---

<sup>5</sup> En usos comerciales y dotacionales la altura máxima en planta baja será de 7 metros. En viviendas unifamiliares se permitirán dobles alturas, con una dimensión máxima igual a la suma de las alturas permitidas en las dos plantas. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

- Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
- Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales ( $d=3$  m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
- Se permite la terraza en el faldón de cubierta regulada por las condiciones de la Figura 3b, y con un frente máximo de dos metros (2 m).
- La Figura 3 recoge una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación. En el ámbito del PEPCH, quedará regulado por el mismo.



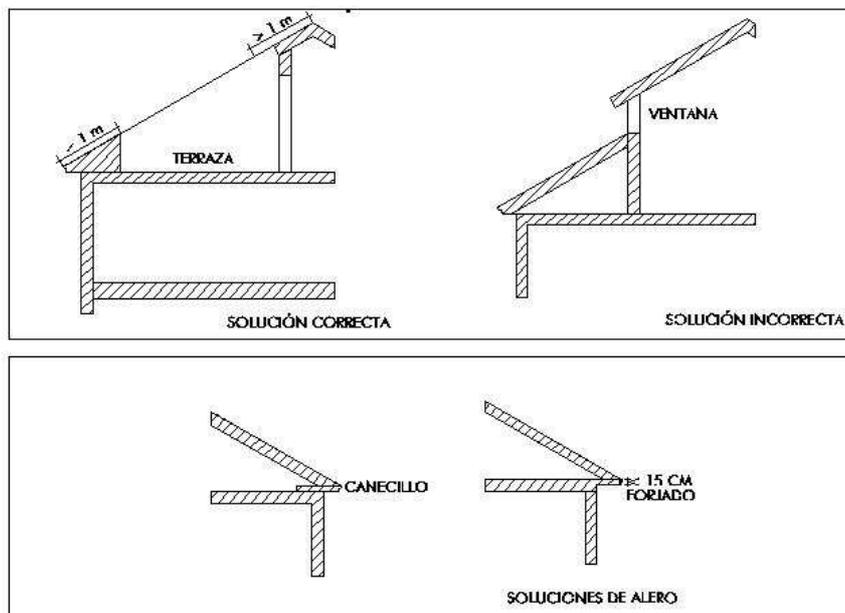


Figura 3b: Soluciones de detalles de cubierta

#### 5.7.10 PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.
- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.
- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.
- Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos treinta centímetros (230 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto mas desfavorable.

Se permite su utilización para trasteros, con un máximo de 1 trastero por vivienda y una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup>.

#### 5.7.11 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

**I. ELEMENTOS DECORATIVOS.**

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

**II. ELEMENTOS TÉCNICOS.**

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

- A. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.
- B. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.
- C. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales ( $45^{\circ}$ ) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.
- D. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. A efectos de esta condición, tendrán consideración de chimenea los conductos de evacuación de aire y gases correspondientes a:
  1. Evacuaciones de aire acondicionado con volumen superior a  $1 \text{ m}^3/\text{sg}$ .
  2. Instalaciones de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./hora.
  3. Otras instalaciones recogidas en el artículo 7.2.5-IV de la presente normativa.

**5.7.12 BUHARDILLAS O BUHARDAS.**

Se entiende por buhardilla o buharda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas o buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.
- En las fachadas situadas sobre la alineación exterior, o visibles desde espacio público, las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.

- El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm.), medidos horizontalmente.
- La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).
- La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.
- Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.
- La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de 0,50 m.

### 5.7.13 CUERPOS VOLADOS.

Se denomina cuerpos volados a los elementos que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

#### 5.7.13.1 CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- En calles con ancho menor de ocho metros (8 m), no se permiten cuerpos volados cerrados.
- En calles de ancho mayor o igual de ocho metros (8 m) y menor de diez metros (10 m), se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).
- En calles de ancho mayor o igual de diez metros (10 m) y sobre el espacio libre de parcela, siempre dentro del fondo edificable, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
- La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros y medio (3,50 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado deberá cumplir lo establecido en el CTE.
- Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un cuarenta por ciento (40%) del frente de fachada del edificio.

Los cuerpos volados cerrados situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

#### 5.7.13.2 MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70%, siempre y cuando el resto hasta completar la totalidad del cerramiento sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros.

Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas del artículo anterior, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

#### 5.7.13.3 BALCONES.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor o igual de ocho (8) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.
- En calles de ancho mayor o igual de ocho metros (8 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
- La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros y medio (3,50 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón deberá cumplir el CTE.
- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).
- El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- La barandilla del balcón cumplirá las condiciones establecidas en el CTE.

- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

#### 5.7.13.4 TERRAZAS.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.
- Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).
- En calles con ancho menor de ocho (8) metros, no se permiten.
- En calles de ancho mayor o igual de ocho metros (8 m) y menor de diez metros (10 m), se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).
- En calles de ancho mayor o igual de diez metros (10 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros.
- La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros y medio (3,50 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza deberá cumplir lo establecido en el CTE.
- En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta centímetros (30 cm) del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
- Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de fachada.
- La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza deberá cumplir lo establecido en el CTE.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

Las terrazas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

Se permitirán asimismo terrazas descubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad. Estas terrazas no podrán volar sobre la alineación exterior. Deberán cumplir las condiciones señaladas para las terrazas techadas en lo relativo a barandillas.

#### **5.7.14 ALEROS DE CUBIERTA.**

En el caso de que la cubierta sea inclinada, los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

#### **5.7.15 SOPORTALES.**

Se definen los soportales como espacios porticados cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que son contiguos y paralelos a la alineación oficial y totalmente abiertos a ella. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán soportales en aquellos frentes de fachada donde expresamente se indica en los planos de ordenación de estas Normas Urbanísticas.

Los soportales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- A. Los soportales carecerán de cerramiento en el frente a la calle en que se encuentren, debiendo garantizarse en todo momento su libre accesibilidad como espacio de uso público.
- B. El límite entre el espacio interior del soportal y la calle a la que se abre, estará definido por un pórtico consistente en una línea de pilares que deberán guardar una separación mínima entre ejes de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) y una separación máxima entre ejes de cuatrocientos cincuenta centímetros (450 cm.).
- C. La cara exterior de los pilares coincidirá con la alineación oficial.
- D. La altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.). La altura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la altura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, salvo en aquellos casos en que esto suponga superar los límites máximo o mínimo fijados en este epígrafe.
- E. La anchura libre mínima del soportal, medida entre los pilares del pórtico y el cerramiento de la planta baja, perpendicularmente a la alineación oficial, será en todos los puntos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.). La anchura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la anchura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, aunque no se cumplan los límites máximo y mínimo establecidos en este epígrafe.
- F. Los soportales quedarán abiertos lateralmente, en el sentido perpendicular a la línea de fachada, a fin de permitir la continuidad entre los soportales de parcelas contiguas.

- G. La cota del pavimento de los soportales sólo podrá superar en veinte centímetros (20 cm.) la rasante oficial de la calle, medida en el centro de la calzada.
- H. El pavimento del soportal quedará enrasado con el de la acera de la calle a la que se abre, no pudiendo existir entre ambos ningún bordillo, escalón, peldaño ni ningún otro tipo de resalte.
- I. El canto máximo de la viga horizontal del porticado será de treinta y cinco centímetros (35 cm.).
- J. El vuelo máximo de la edificación respecto a la cara exterior de los fustes del pórtico, será de veinte centímetros (20 cm.).
- K. Los espacios de soportal dispondrán de iluminación artificial conectada a la red de alumbrado público, de tal manera que se garantice la correcta visibilidad nocturna con un nivel de luminancia mínimo de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del soportal respecto de las luminarias.
- L. La superficie ocupada por los soportales en planta baja no computará como superficie edificada.
- M. Podrá aprovecharse con una planta sótano el espacio bajo rasante de los soportales señalados en las presentes Normas Urbanísticas.
- N. Las vigas de atado de cimentación de los pilares exteriores de los soportales, se dispondrán de tal manera que entre su cara superior y la rasante de la acera exista una diferencia de cota mínima de 80 centímetros, a fin de permitir el paso de instalaciones urbanas, picas, etc.
- O. En el casco histórico, quedarán regulados por lo establecido en el PEPCH.

## 5.8 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

---

### 5.8.1 NORMAS GENERALES.

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.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

### 5.8.2 FACHADAS.

#### I. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, 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.

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.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

## II. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

- A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación preferentemente blanca y tierras o de tonos claros.
- B. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color blanco y tierras o tonos claros.
- C. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.
- D. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.
- E. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (gres rústico), etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

En viviendas unifamiliares y naves industriales en el interior de la parcela se permitirá el bloque split.

- F. Las plantas bajas que estén a la espera de ser ocupadas por locales comerciales cumplirán las condiciones de composición, materiales y calidad del resto de la fachada, debiendo dejarse los huecos, o con las carpinterías y debidamente acristaladas, o con cerramiento opaco definido en el proyecto arquitectónico conforme a las siguientes condiciones:
  - 1. Deberá cumplir con todas las condiciones de resistencia, estabilidad y seguridad requeridas en la Normativa vigente.
  - 2. Deberá estar perfectamente acabado, pintado en un tono que armonice con el resto de la fachada.

III. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

- La carpintería de ventanas se resolverá en función de la zona ordenanza correspondiente, respetando los materiales permitidos y prohibidos de la siguiente tabla:

MATERIAL DE CARPINTERÍA	ZONA DE ORDENANZA					
	Casco Histórico	Ensanches	Ordenanzas Unifamiliares.	Industrial	Dotacional	Comercio y Servicios
Madera	Conforme a lo establecido en el PEPCH	SI	SI	SI	SI	SI
Acero/Aluminio lacado color oscuro		SI	SI	SI	SI	SI
Aluminio anodizado		SI	SI	SI	SI	SI
Acero inoxidable		SI	SI	SI	SI	SI

- Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
- Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogos.
- Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
- Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.
- Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

IV. PERSIANAS.

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse preferentemente mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores. Se permitirán también persianas enrollables de aluminio térmico o madera, con las mismas condiciones de acabado y color que tengan la carpintería y cerrajería del edificio. En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de estas persianas enrollables.

V. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

VI. INSTALACIONES VISTAS.

Quedan prohibidas las antenas y las condensadoras de aire acondicionado adosadas al exterior de la fachada. En edificación de nueva planta se deberá habilitar en la cubierta un espacio adecuado para alojar las condensadoras de aire acondicionado.

Asimismo se prohíbe la instalación de placas solares de forma que sean visibles desde espacio público.

VII. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en el capítulo 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

**5.8.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.**

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

I. MARQUESINAS.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a ocho (8) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres metros y medio (3,50 m) medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro (1 m), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un metro (1 m).

II. TOLDOS.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte centímetros (220 cm) (permitiéndose ciento noventa centímetros, 190 cm, para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los un

metro (1 m) debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de aceras.

Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

### III. MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada y con una altura máxima de noventa centímetros (90 cm) cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta centímetros (70 cm) cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis metros (6 m) siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

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.

### IV. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte centímetros (220 cm) en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm), medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas;

independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del bordillo de calzada.

V. 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 debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

#### 5.8.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. En Suelo Urbano los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,8 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.
- II. En el Suelo Rústico, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de sesenta centímetros (60 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (220 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).
- III. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
- IV. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
- V. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- VI. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

## **5.9 CONDICIONES DE HIGIENE.**

---

### **5.9.1 DEFINICIÓN.**

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

### **5.9.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES.**

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables la condición de exteriorización pormenorizada en el uso residencial de la presente normativa.

### **5.9.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.**

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

### **5.9.4 VENTILACIÓN FORZADA.**

Deberá cumplir lo establecido en el CTE-DB-HS3.

### **5.9.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.**

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro (1 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de

salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el artículo 4.9.3 de la presente normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

#### **5.9.6 PATIOS DE LUCES.**

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

Deberá cumplir lo establecido en el CTE-DB-HS3.

### **5.10 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

---

#### **5.10.1 DEFINICIÓN.**

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

Deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a calidad, ahorro energético y demás aspectos concordantes.

#### **5.10.2 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes NUM.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el artículo 4.9.3 de la presente normativa.

### 5.10.3 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.

Quedarán reguladas por el Código Técnico de la Edificación y las normativas sectoriales correspondientes.

#### I. AHORRO DE AGUA POTABLE.

En todos los edificios, en las instalaciones de agua potable se dispondrán los siguientes elementos:

1. Economizadores de chorro o similares y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual.
2. Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros y mecanismos de doble sistema de descarga.
3. Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

#### II. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un metro (1 m) del bordillo de la calle.

#### III. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

#### IV. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones

generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV / radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

V. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

VI. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

- A. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestre como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.
- B. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/998.

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

VII. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

VIII. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados / colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de trescientos centímetros (300 cm) de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

IX. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir el vigente CTE además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.



## 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

### 6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
2. Red de Abastecimiento de agua potable.
3. Red de alcantarillado.
4. Red de Energía Eléctrica.
5. Red de alumbrado público.
6. Red de riego e hidrantes.
7. Telefonía y otros servicios.

### 6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

#### 6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO.

##### 6.2.1.1 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento ochenta centímetros (180 cm). En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos centímetros (300 cm).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco metros (5 m).

La altura máxima de los bordillos será de catorce centímetros (14 cm), debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos centímetros (2 cm). La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta centímetros (180 cm). Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos centímetros (2 cm). Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta centímetros (180 cm) de ancho por ciento veinte centímetros (120 cm) de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

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

- I. Calidad de aspecto e integración ambiental.
- II. Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
- III. Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

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

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm., hormigón vertido in situ, adoquines de granito, u otras piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

#### 6.2.1.2 CALLES DE COEXISTENCIA.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

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.

En el casco histórico se estará a lo establecido por el PEPCH, en lo no regulado por éste, se recomienda la utilización de materiales de calidad, siendo preferente la utilización de piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de la piedra en áreas estanciales. Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

### 6.2.1.3 CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

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 el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
- En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de ciento ochenta centímetros (1,80 m), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a este en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

- A. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.
- B. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

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

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

### 6.2.1.4 APARCAMIENTOS.

La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será de 2,25 x 4,50m. con acceso libre suficiente.

Si la plaza estuviera cerrada en alguno de sus lados por muros, tendrá un ancho mínimo de 3m.

### 6.2.1.5 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 de Castilla y León, y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.

#### **6.2.1.6 VADOS PERMANENTES.**

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta centímetros (80 cm) y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

#### **6.2.1.7 FIRMES.**

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

## 6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA

### 6.2.2.1 SEÑALES VERTICALES

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa centímetros (90 cm). Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez centímetros (210 cm).

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro (1 m) para permitir el paso de una silla de ruedas.

### 6.2.2.2 MOBILIARIO URBANO

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

### 6.2.2.3 AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS

Las aceras 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 caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

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

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) 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) mayor de seis metros (6 m).

Se permite la situación de alcorques entre las plazas de aparcamiento situadas en la vía pública.

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.

### 6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS

El esquema de la página siguiente establece 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).

#### I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
- D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

#### II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

- A. 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.
- B. 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.
- C. 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.

#### III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

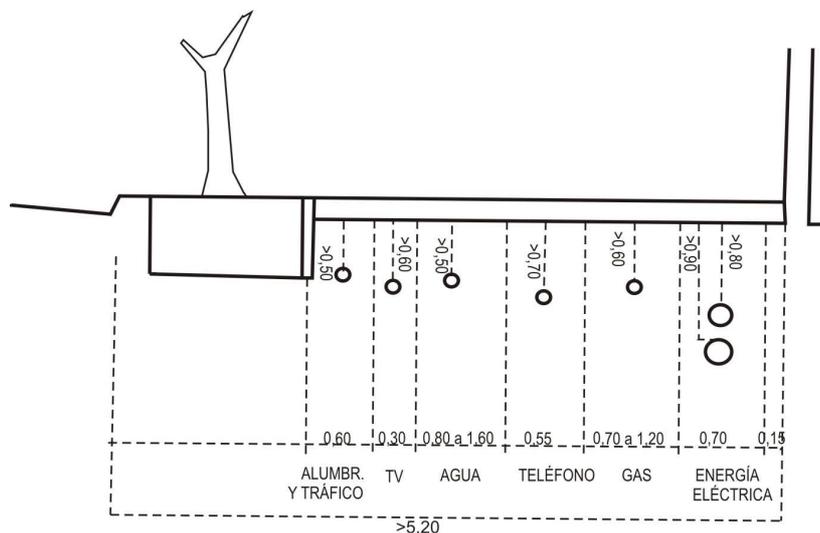
La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

#### IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

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

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

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 Presion B Alta Presion A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros



**6.2.4 URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.**

**6.2.4.1 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.**

El proyecto desarrollará el estudio de las obras de jardinería de la urbanización y su acondicionamiento arbóreo, arbustivo y ornamental, así como la pavimentación de paseos, edificaciones, mobiliario urbano y otras construcciones accesorias. Asimismo justificará el

sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación

El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas. Las especies vegetales se adaptarán al clima local, no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, y serán compatibles en términos botánicos con estas, sin causar invasiones o transmitir enfermedades.
2. Las zonas verdes tendrán un nivel de arbolado tal que las proyecciones de las copas de los árboles previstos en estado adulto cubran al menos el 30% de la superficie total de cada pieza. Los servicios técnicos municipales competentes en materia de parques y jardines establecerán los diámetros de copa contemplados como estándar a estos efectos.
3. La superficie pavimentada en cada uno de los espacios libres no superará el 40% de la pieza correspondiente, con la obligación de ajardinar al menos el 50% del área completa definida como Zona Verde.
4. Se procurará la concentración de las zonas ajardinadas en áreas de la mayor superficie posible. En todo caso, las zonas ajardinadas deberán contar con un soleamiento adecuado, y el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.
5. Establecerá asimismo las bases y cálculos para los servicios de riego y alumbrado, resolviendo igualmente los problemas de desagüe planteados.
6. Resolverá los contactos con otros proyectos específicos de pavimentación y explanación, alumbrado, abastecimiento y saneamiento.
7. El ámbito del proyecto específico cubrirá todos los espacios objeto de cesión al Ayuntamiento como espacios libres de uso y dominio público, así como a aquellos espacios privados que se decida, contiguos a los públicos, aunque no se incluya el importe de las obras correspondientes en los presupuestos generales del proyecto, al considerarse vinculadas a las obras de edificación.
8. El ancho de paseos no será inferior a 1,50 metros en ningún caso.
9. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
10. El arbolado de alineación de las vías se plantará a distancias en consonancia con el porte adulto de la especie (altura, anchura) y con el proyecto de arbolamiento pretendido. El arbolado tendrá el porte natural de la especie elegida, mantendrá sus guías (en especial la principal) sin recortes ni terciados que fuercen la aparición de una copa.
11. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%), teniendo la sección longitudinal una pendiente máxima del 8%. Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas. La pendiente máxima en superficies ajardinadas será del 30. En todo caso, serán de aplicación las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal en cuanto a itinerarios.
12. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, 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.
13. El alumbrado de las zonas ajardinadas tendrá en cuenta las motivaciones estéticas y la resistencia al deterioro.
  14. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
  15. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
  16. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
  17. 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 de forma proporcional al tamaño y características del área.
  18. En las Zonas Verdes de superficie mayor de una hectárea, se deberán instalar los siguientes elementos:
    - Casetas de operarios, con herramientas, vestuario, taquillas, bancos, duchas, inodoro, lavabos y estancias a razón de dos operarios por hectárea.
    - Aseos públicos distanciados como máximo 250 metros, con separación por sexos y un mínimo de cuatro inodoros y cuatro lavatorios por departamento.
    - Fuentes para beber, a razón de dos por hectárea o fracción, con un mínimo de una unidad.
    - Bancos, a razón de 15 unidades por hectárea
    - Papeleras, a razón de una cada 50 metros de paseo o perímetro de zona estancial.
    - Juegos infantiles, como mínimo 5 aparatos por hectárea o fracción, con diseño antivandálico y condiciones de seguridad adecuadas para el uso infantil.
  19. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
  20. 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.
  21. Se establece la obligación de plantear la totalidad de las líneas eléctricas de forma soterrada bajo la red de espacios públicos.
  22. Las zonas verdes perimetrales situadas en el frente a alguna vía de comunicación de importancia serán tratadas con una solución de apantallamiento arbolado con especies arbóreas de gran porte.

#### 6.2.4.2 CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

El Proyecto de obras incluirá un pliego de condiciones de conservación, estableciendo el conjunto de labores necesarias y su planificación para el mantenimiento de las especies en perfecto estado, así como la conservación de sendas y caminos. Se recogerán las características y condiciones de realización de las siguientes labores:

- Riegos
- Siegas
- Abonado
- Recebado
- Aireación
- Entrecavado
- Reposición de alcorque, acolchado, aporcado
- Rastrillado
- Limpieza
- Conservación estructural de elementos vegetales
- Conservación y mejora integral del arbolado
- Labores de reposición
- Labores de poda
- Tratamientos fitosanitarios
- Calendario
- Pintura, juegos y mobiliario

### **6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**

---

#### **I. CAPTACIÓN**

- A. Deberá justificarse en proyecto la disponibilidad de una dotación de 200 litros/habitante/día para uso residencial y de servicios.
- B. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).
- C. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a cincuenta metros (50 m). del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
- D. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

#### **II. ACUMULACIÓN**

- A. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
- B. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias,

aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a  $13 \text{ m}^3$ , en condiciones de uso máximo.

- C. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a  $13 \text{ m}^3$ , se considera **piscina**. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.
- D. Las **piscinas privadas** tendrán una capacidad de acumulación no superior a  $100 \text{ m}^3$ . Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de uso público.

### III. CONSUMO

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de  $24 \text{ m}^3/\text{mes}$  por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

### IV. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA

- A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía, discurriendo preferentemente bajo las aceras del viario.
- B. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
- C. La red estará formada por tubos de cien milímetros ( $\text{Ø}100$ ) de diámetro mínimo, preferentemente de polietileno de alta densidad; pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.
- D. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable  $2,25 \text{ m/sg}$ , y mínima  $0,6 \text{ m/seg}$ , entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.
- E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la

generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

## 6.4 RED DE ALCANTARILLADO

### 6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED

En las áreas de nuevo desarrollo la red será separativa, pudiéndose utilizar de forma mixta, conforme a los párrafos siguientes, en tanto se garantiza el correcto tratamiento del conjunto de las aguas residuales.

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos ( $0,6 \text{ m}^3$ ) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico ( $1 \text{ m}^3$ ) para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela de forma separativa respecto a las fecales, de forma previo a su vertido a la red general.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc. Los tramos entre pozos serán rectos.

En cualquier caso el trazado siempre se deberá disponer bajo dominio público, ya que en otro caso deberá elaborarse un documento público que establezca la servidumbre correspondiente.

La distancia entre la red de saneamiento y otros servicios será como mínimo de un metro (1 m.) en planos verticales medidos desde la tangente de la tubería. La canalización de fecales se dispondrá preferentemente por el eje de la calzada del viario. La de pluviales irá por encima de esta discurriendo en paralelo a la de fecales a una distancia mínima de 50 cm.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán:

- Pluviales: Cuatrocientos milímetros (Ø400) de diámetro mínimo, pudiendo utilizarse Ø300 en conexiones entre absorbederos y pozos.
- Fecales: Cuatrocientos milímetros (Ø400) de diámetro mínimo.

Las velocidades máximas a sección llena serán de tres metros por segundo (3 m/sg), si bien en secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros por segundo (2 m/sg).

#### 6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

#### 6.4.3 ZANJAS

La profundidad mínima deseable desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de tres metros (3 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro y medio (1,5 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (4 m).

Se dispondrá un recubrimiento mínimo de un metro (1 m.) en calles con tráfico rodado y de sesenta centímetros (0,6 m.) en calles sin tráfico rodado.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve metros (9 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

#### 6.4.4 JUNTAS

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

#### 6.4.5 PRESIÓN INTERIOR

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado ( $1 \text{ kp/cm}^2$ ).

#### 6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales y cumpliendo las siguientes condiciones:

- 1) El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 30 centímetros de diámetro.

- 2) Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.
- 3) Entre la acometida del albañal y el sifón general del edificio se dispondrá obligatoriamente una tubería de ventilación sin sifón ni cierre alguno que sobrepase en dos metros el último plano accesible del edificio y que deberá situarse como mínimo a otros dos metros de distancia de los inmuebles vecinos.
- 4) Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejillas antimúridos.
- 5) En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

#### **6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL**

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente y de la Confederación Hidrográfica.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

- DBO<sub>5</sub>: 60 grs/hab/día
- SS: 90 grs/hab/día

#### **6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS**

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ordenanza Municipal de Alcantarillado, en su caso, y las condiciones definidas en el artículo 7.2.4 de la presente normativa.

## 6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

### 6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

- A. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:
  1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
  2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).
- B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
  1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
  2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
- C. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

### 6.5.2 REDES

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL	
Num. de acometidas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85

Tabla 3. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

## 6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

### 6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES.

1. En todo caso, se cumplirán las prescripciones del RD 1890/2008 sobre eficiencia energética.
2. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.
3. Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación deben satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.
4. Se recomienda el uso de lámparas de Vapor de Sodio de baja y alta presión, desaconsejándose las de Vapor de Mercurio de Alta Presión y las de Halogenuros Metálicos.
5. Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.
6. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado ( $1 \text{ w/m}^2$ ); no obstante, en

casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ( $1,5 \text{ w/m}^2$ ).

7. Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
8. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
9. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
10. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).
11. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

### 6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

### 6.6.3 CENTROS DE MANDO

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco milímetros cuadrados ( $35 \text{ mm}^2$ ) y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.

- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de Interruptor Crepuscular (vulg. Célula Fotoeléctrica) similar al modelo GN1-LV91 de Telemecanica incorporada en el mismo Armario.
- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

#### 6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC rígido, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC articulado, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho centímetros (8 cm). Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis milímetros cuadrados ( $16 \text{ mm}^2$ ); a partir de veinticinco milímetros cuadrados ( $25 \text{ mm}^2$ ), el conductor de tierra será de la sección

inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm<sup>2</sup>).

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta centímetros (50 cm) de lado y dos milímetros (2 mm) de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis milímetros (14,6 mm) de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

#### **6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.**

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

#### **6.6.6 ARQUETAS.**

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60 x 60 cm. admitiéndose en éste caso la

posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

**6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.**

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

**6.6.8 BÁCULOS Y LUMINARIAS.**

En desarrollo del Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, se establecerá el tipo de alumbrado pertinente para cada vía, por asimilación a las siguientes situaciones:

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado(*)
B1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante.</i></li> <li>• <i>Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas.</i></li> </ul>	ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
	Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000 ..... IMD < 7.000 .....	
D3 - D4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada</i></li> <li>• <i>Zonas de velocidad muy limitada</i></li> </ul>	CE2 / S1 / S2 S3 / S4
	Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto..... Normal .....	
E1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.</i></li> <li>• <i>Paradas de autobús con zonas de espera</i></li> <li>• <i>Áreas comerciales peatonales.</i></li> </ul>	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4
	Flujo de tráfico de peatones Alto..... Normal .....	

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

### 6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

### 6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semaforica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

## 6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES

---

### 6.7.1 TUBERÍAS

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta milímetros (80 mm) y cien milímetros (100 mm) respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm<sup>2</sup>). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10 cm) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez centímetros (10 cm) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte centímetros (20 cm) de altura con tierras exentas de andor mayorar de 8 cm.

### 6.7.2 BOCAS DE RIEGO

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40 m) como media.

### 6.7.3 HIDRANTES

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa vigente.

Se colocarán cada doscientos metros (200 m) medidos por espacios públicos y cada cinco mil metros cuadrados (5000 m<sup>2</sup>) de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien milímetros (100 mm) son una de cien milímetros (100 mm) y dos (2) de setenta milímetros (70 mm).

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez metros (10 m) de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta milímetros (80 mm) de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos (2) horas.

## 6.8 TELEFONÍA Y OTROS SERVICIOS.

---

### 6.8.1 TELEFONÍA.

En toda nueva urbanización es obligatorio el trazado de las conducciones de telefonía que irán subterráneas, con zanjas, arquetas y trazado de acuerdo con la empresa operadora que se haga cargo de la línea.

Sólo se autorizarán redes aéreas en Suelo Rústico.

En zonas urbanas, la red discurrirá bajo las aceras, con las protecciones reglamentarias.

### 6.8.2 OTROS SERVICIOS.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a la regulación y criterios que al respecto transmitan las distintas compañías suministradoras.



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

### **7.1 ALCANCE Y CONTENIDO.**

#### **7.1.1 OBJETO.**

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal 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 establece este Plan y el Catálogo de Protección complementario.

#### **7.1.2 CLASES.**

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Urbanísticas se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del espacio urbano.
- C. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.

#### **7.1.3 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 resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

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 MEDIOAMBIENTAL.**

---

### **7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Protección de la vegetación y el paisaje.
- Vertidos sólidos (escombros y basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Ahorro energético.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.
- Campos electromagnéticos.
- Actividades con utilización de armas de fuego (militares, campos de tiro deportivo, etc).

### **7.2.2 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y EL PAISAJE.**

#### **7.2.2.1 PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.**

El presente Plan General establece la protección del paisaje natural en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa del Suelo Rústico, que se trata específicamente en el Título 11 de la presente Normativa.

En dicho Título se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso a los núcleos, vías pecuarias, etc..

**7.2.2.2 CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES EN LOS NUEVOS DESARROLLOS.**

En el suelo reservado por el planeamiento para futuros desarrollos urbanísticos se deberá tener presente el interés en la conservación de la vegetación de mayor valor. Por ello, las zonas que puedan verse más afectadas por los desarrollos se deberán incorporar a las zonas verdes.

**a. REFORESTACIÓN.**

Para compensar la pérdida de la vegetación arbórea existente los ámbitos de desarrollo, el Proyecto de Urbanización preverá una reforestación sobre los espacios libres y zonas verdes previstos por la ordenación, en los siguientes términos:

1. Plantación de árboles en un numero tres veces superior al arbolado eliminado.
2. Para esta reforestación se utilizarán especies propias del lugar y en concreto, fresnos, chopos, sauces y encinas.
3. Se planteará esta reforestación en los espacios libres parcialmente con ejemplares jóvenes de modo que durante el crecimiento de este nuevo arbolado se contribuirá a la fijación de CO2 atmosférico.
4. Se optará por una reforestación con ejemplares de una savia en alveolo forestal con el objeto de conseguirse un crecimiento lento y natural, que aboque a la creación de espacios libres con fuerte grado de naturalidad. En este sentido se evitarán especies de jardinería y ajardinamientos costosos que requieran un alto mantenimiento.
5. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas.

**b. CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO.**

Deberá prestarse especial atención al jalonamiento de la zona de obra que se desarrolle en las inmediaciones de las manchas de vegetación natural o artificial valiosas, al objeto de evitar que la maquinaria de obra transite fuera de dicho ámbito, y provoque daños en la vegetación y los usos del suelo que no deban ser afectados directamente por el desarrollo de los distintos proyectos.

Una vez han sido ejecutadas las zonas verdes se deberán realizar labores de conservación y mantenimiento en cada una de ellas y, por supuesto, en las formaciones vegetales que se han protegido a la actuación, conforme a lo establecido en el artículo 6.2.4

**7.2.3 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).**

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

- I. A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:

- A. Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente. Cumplirá lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición.
- B. Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en este Plan.
- C. Residuos domésticos reciclables: Son aquellos de procedencia mayormente doméstica y que son susceptibles de ser reutilizados previa recogida selectiva de los mismos en origen y con un tratamiento adecuado (papel, plásticos, metal, vidrio, etc.).
- D. Residuos industriales. Son aquellos generados por actividades productivas, estando regulados por el Decreto 48/2006, de 13 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León.
- E. Residuos peligrosos: Tanto de origen orgánico como inorgánico, son los que deben ser tratados o almacenados de forma especial. También son regulados por el Decreto 48/2006, de 13 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León.
- II. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- III. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.
- IV. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.
- V. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

- VI. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

#### 7.2.4 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril, y modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o 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. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en las que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límites de los efluentes (arts. 100 y ss. 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 245 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986, de 11 de abril).

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.

En desarrollo de la legislación aplicable, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

- I. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.
- II. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- III. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de condiciones más restrictivas que pudiera tener la legislación sectorial vigente en el momento del hecho.
  - A. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:
    1. Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de la alcantarilla o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento de las mismas.
    2. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno,

- petróleo, white-spirit, benceno, tolueno, xileno, tricloroetileno, percloroetileno, etc.
3. Aceites y grasas flotantes.
  4. Substancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
  5. Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
  6. Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades por sí solas, o por integración con otras, originen o puedan originar:
    - a) Algún tipo de molestia pública.
    - b) La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
    - c) La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
  7. Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
  8. Radionúclidos de naturaleza, cantidades o concentraciones tales que infrinjan lo establecido en el Anexo III.
  9. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales, en especial a los que quedan incluidos dentro de la lista del Anexo IV.
  10. Los que produzcan concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los límites siguientes:
    - a) Dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>): 5 partes por millón.
    - b) Monóxido de carbono (CO): 100 partes por millón.
    - c) Cloro: 1 parte por millón.
    - d) Sulfhídrico (SH<sub>2</sub>): 20 partes por millón
    - e) Cianhídrico (HCN) 10 partes por millón
- B. Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado tanto por parte de las industrias farmacéuticas como de los centros sanitarios o de personas en general, de aquellos fármacos obsoletos o caducos que, aun no habiendo sido citados de forma expresa anteriormente, pueden producir graves alteraciones en los sistemas de depuración correspondientes, aún en pequeñas concentraciones, como por ejemplo los antibióticos.

- C. Sangre procedente del sacrificio de animales producido en mataderos industriales o municipales.
- D. Suero lácteo, producido en industrias queseras o industrias de productos derivados de la leche.
- E. Sólidos o lodos procedentes de sistemas de pretratamiento de vertidos residuales, sean cual sean sus características.
- F. Queda prohibido verter directa o indirectamente a las redes de alcantarillado, vertidos con las características o con concentración de contaminantes iguales o superiores en todo momento a los expresados en la siguiente relación:

PARÁMETROS	VALOR LÍMITE
T(°C)	40° C
pH( comprendido entre)	6-10 uds
Sólidos en suspensión	1000 mg/l
DQO	1.500 mg/l
Aceites y grasas	150 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Cianuros libres	0,01 mg/l
Cianuro totales	0.05 mg/l
Dióxido de azufre (SO <sub>2</sub> )	15 mg/l
Fenoles totales (C <sub>6</sub> H <sub>11</sub> O <sub>5</sub> )	2mg/l
Fluoruros	12mg/l
Sulfatos ( en SO <sub>4</sub> <sup>-2</sup> )	2.000 mg/l
Sulfuros ( en S <sup>-2</sup> )	5 mg/l
Sulfuros libres	0,3 mg/l
DBO <sub>5</sub>	750 mg/l
Nitratos	100 mg/l
Nitrógeno amoniacal	50 mg/l
Aluminio (Al)	20 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	10mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio(Cd)	0,5 mg/l
Cobre(Cu)	1 mg/l
Cromo hexavalente (Cr)	0,5 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Cinc(Zn)	5 mg/l
Estaño(Sn)	2mg/l
Fósforo total (P)	50mg/l
Hierro (Fe)	1 mg/l
Manganeso (Mn)	2 mg/l
Mercurio (Hg)	0,05 mg/l
Níquel (Ni)	1 mg/l
Plomo (Pb)	1 mg/l
Selenio(Se)	1 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,10 mg/l
Residuos Radioactivos	0 mg/1

Conductividad (µs/Cm)	2.500
Sangre	0 mg/1

Las relaciones establecidas en los dos artículos precedentes serán revisadas periódicamente y no se consideran exhaustivas sino simplemente enumerativas.

Si cualquier instalación industrial o establecimiento dedicado a otras actividades vertiera productos no incluidos en las mencionadas relaciones, que pudiera alterar los procesos de tratamiento o que fuesen potencialmente contaminadores, la Administración Municipal procederá a lo señalado en las condiciones y limitaciones para los vertidos de cada uno de los referidos productos. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el articulado podrán establecerse las adecuadas formas alternativas siempre que lo permita la capacidad operativa de las instalaciones municipales depuradoras y no altere la calidad.

Todas las industrias, cualquiera que sea su actividad, que realicen o no pretratamiento correcto de sus vertidos, deberán colocar una reja de desbaste de luz adecuada a la naturaleza de sus vertidos, siendo como máximo de 75 mm., antes del vertido a la alcantarilla.

Los caudales punta vertidos a la red no podrán exceder del séxtuplo (6 veces) en un intervalo de quince minutos, o del triple en una hora del valor promedio día en el caso del usuario industrial.

Deberá controlarse especialmente el caudal y calidad del efluente en el caso de limpieza de tanques, cierre vacacional con vaciado de los mismos o circunstancias análogas.

- G. Queda terminantemente prohibido, salvo en situaciones de emergencia o peligro, el empleo de agua de dilución en los vertidos.
- H. Queda prohibido el vertido de aguas limpias o aguas industriales no contaminadas (de refrigeración, pluviales, etc.) a los colectores de aguas residuales cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red de saneamiento separativa o un cauce público. En caso contrario, se requerirá una autorización especial por parte de la Administración Municipal para realizar tales vertidos.

En el supuesto de que los efluentes no satisfagan las condiciones y limitaciones que se establecen en el presente capítulo, el usuario queda obligado a la construcción, explotación y mantenimiento a su cargo de todas aquellas instalaciones de pretratamiento, homogeneización o tratamiento que sean necesarias, de acuerdo con las prescripciones incluidas en el Título IV del Reglamento.

La Administración Municipal podrá revisar, y en su caso modificar, las prescripciones y limitaciones anteriores, en atención a consideraciones particulares no incluibles en este apartado, cuando los sistemas de depuración así lo admitan o requieran.

Asimismo, la Administración Municipal podrá definir y exigir, en función de la tipología de las industrias, las sustancias contaminantes y los caudales vertidos, valores límites para flujos totales de contaminación (p.ej.:Kg/día, g/mes , etc.)

A continuación se cuantifican los valores máximos de sustancias inhibidoras de procesos biológicos:

Contaminante	Fangos Activados	Digestión Anaerobia	Nitrificación
Amoniaco	480	1.500	
Arsénico	0,1	1.6	
Borato (Boro)	0,05-100	2	
Cadmio	10-100	0,02	
Calcio	2.500		
Cromo (Hexavalente)	1-10	5-50	0,25
Cromo (Trivalente)	50	50-500	
Cobre	1,0	1,0-10	0,005-0,5
Cianuro	0,1-5	4	0,3
Hierro	1.000	5	
Plomo	0,1	0,5	
Manganeso	10		
Magnesio	-	1.000	50
Mercurio	0,1-5,0	1.365	
Níquel	1,0-2,5	-	0,25
Plata	5		
Sodio	-	3.500	
Sulfato	-	-	500
Sulfuro	-	-	50
Zinc	0,80-10	5-20	0,08-0,5

*Nota : Las concentraciones expresadas en mg/l, corresponden al fluente a los procesos unitarios en forma disuelta.*

Fuente EPA-430/9-76-O/7 a volumen

### 7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación. (BOE. núm. 157, de 02 de julio de 2002), y normativa que la complemente o modifique.

#### I. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

- A. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.
- B. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:

#### II. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

- A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.
- B. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.
- C. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
- D. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

**III. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.**

- A. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Quando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal/h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

- B. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

SITUACIÓN	Índice de Opacidad Ringelmann en funcionamiento.	Índice de Opacidad Ringelmann en arranque.	Emisión de polvo en Kg./hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1.5	2.5	20
SUELO RÚSTICO	2	3	sin límite

**Tabla 4. Índices relativos a emisiones de gases.**

**IV. AIRE ACONDICIONADO DE LOCALES.**

- A. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup> por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup> por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m<sup>3</sup> por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

- B. Todo elemento o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
- C. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.
- D. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

#### V. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

- A. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.
- B. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de local.
- C. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.
- D. En garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m<sup>2</sup>.
- E. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III del presente artículo.

#### VI. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.

- Hornos incineradores.
  - Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
  - Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
  - Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.
- VII. INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

### 7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

- I. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.
- II. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el CTE y a la **Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León**, el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o la legislación autonómica en materia de actividades que lo sustituya; la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.
- III. La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación, se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.
- IV. En las actuaciones situadas en las proximidades de las carreteras deberán realizarse con carácter previo a la concesión de licencias de edificación los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica necesarios, de acuerdo con la Ley 37/2003, de Ruido (Estatal) y la Ley 5/2009, de Ruido de Castilla y León.
- V. En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación, conforme a las tablas de los Anexos de la Ley del Ruido de Castilla y León.

#### 1. Contaminación por ruido.

Deberán cumplirse las condiciones de la Ley del Ruido de Castilla y León.

#### 2. Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el apartado III de este artículo. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals ( $VPals = 10 \log 3.200 A^2 N^3$ , siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores:

LUGAR	VIBRACIÓN MÁXIMA (VPals)
Junto al generador.	30
En el límite del local.	17
En el exterior del local.	5

### 7.2.7 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la normativa vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad:

### 7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y con independencia de la clase de suelo en que se planteen, las actividades que se presume puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

- I. Las comprendidas en los anexos del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- II. La comprendidas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León
- III. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- IV. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas.

### 7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/III/66 y el Decreto 20/X/66.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier Central Eléctrica o Subestación que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo

rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

- a) Residencial
  - b) Escolar
  - c) Religioso, cultural o recreativo
  - d) Asistencial o sanitario
  - e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.
2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en el Suelo Rústico se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):
- a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.
  - b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380KV; 50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.
  - c) Uso de industria, almacenaje y granjería: 15 metros en todos los casos.
  - d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

#### **7.2.10 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.**

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.
2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación a las NUM.
3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

### **7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.**

---

#### **7.3.1 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 las Normas Urbanísticas definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

#### **7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.**

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

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

#### **7.3.3 ANUNCIOS.**

**I. Se prohíbe expresamente:**

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

B. La publicidad acústica.

**II. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:**

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

- B. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - 1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
  - 2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.
  - 3. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.
- C. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- III. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- IV. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- V. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- VI. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

#### **7.3.4 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 sectorial vigente.

#### **7.3.5 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, y en particular en el Casco Antiguo, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

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

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc. Para edificios de nueva planta será obligatorio disponer de un espacio en la cubierta adecuado para alojar todos los elementos de esta instalación.

Se prohíbe la instalación de placas solares de forma que sean visibles desde espacio público.

### **7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.**

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.

### **7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS.**

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

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

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

### **7.3.9 VEGETACIÓN.**

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

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

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

#### **7.3.10 LIMPIEZA.**

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

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

---

#### **7.4.1 ÁMBITO DECLARADO BIEN DE INTERÉS CULTURAL CON CATEGORÍA DE CONJUNTO HISTÓRICO.**

El casco histórico de Gumiel de Izán fue declarado Bien de Interés Cultural con categoría de conjunto histórico mediante Decreto de 27 de noviembre de 2003.

El 4 de diciembre de 2003 se publicó en el BOCyL el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PECH), momento a partir del cual el ámbito queda regulado por esta figura de planeamiento.

Las presentes NUM asumen el **Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico** como documento regulador en el ámbito, incorporándose la ordenación establecida por éste para el Ámbito del Conjunto Histórico, estableciendo las presentes NUM únicamente las siguientes modificaciones respecto a dicho documento:

- Se asume la propuesta de Modificación del PEPCH en la zona del Castillo de Gumiel conforme a lo determinado en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos con fecha 26 de septiembre de 2014. Para articular dicha modificación se delimita el ámbito de Actuaciones Aisladas AA-01.
- Se actualiza la Documentación del Catálogo de Protección, aportando nueva documentación fotográfica, corrigiendo errores en la identificación de elementos, y señalando las actuaciones realizadas en estos años.

#### **7.4.2 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.**

En correspondencia con lo establecido en el artículo 115 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en el 41.d de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas incluyen el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el Término Municipal, 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.

### **7.4.3 PROTECCIÓN DE EMBLEMAS, BLASONES Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO.**

Tendrán protección Integral los **blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico – artístico**, quedando reguladas por el Decreto 573/1963, de 14 de marzo.

### **7.4.4 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

#### **7.4.4.1 INTRODUCCIÓN.**

Las Normas Urbanísticas recogen los yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por las presentes Normas Urbanísticas para su conservación de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

A tal efecto se ha elaborado un Informe Arqueológico con el catálogo y la normativa previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, incorporado a las Normas Urbanísticas como Anexo.

El presente artículo recoge la Normativa Arqueológica recogida en dicho Informe Arqueológico, quedando así incorporada al cuerpo normativo de las presentes Normas Urbanísticas. Ello permitirá actuar en el ámbito del municipio ante los hallazgos y evidencias arqueológicas, tanto conocidas como de nueva aparición, siguiendo en todo momento la legislación vigente.

#### **7.4.4.2 CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO.**

El catálogo de los yacimientos y hallazgos detectados en el municipio, con las fichas individualizadas correspondientes a cada elemento, se incorpora en el Informe Arqueológico anexo a las presentes Normas Urbanísticas, recogándose su listado en la presente normativa.

#### **7.4.4.3 CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO.**

El catálogo de los yacimientos y hallazgos detectados en el municipio, con las fichas individualizadas correspondientes a cada elemento y la normativa de aplicación en cada caso, se incorpora en el Informe Arqueológico anexo, recogándose a continuación su listado.

#### **7.4.4.4 NIVELES DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

##### **A. DEFINICIONES.**

En este apartado se definen los Niveles de Protección que se aplican a los elementos del patrimonio arqueológico incluidos en el catálogo que acompaña a las NUM de Gumiel de Izán. La inclusión en la normativa urbanística de dicho catálogo responde al objetivo de protección del patrimonio cultural fijado en el art. 37 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

Tal y como se indica en la exposición de motivos de la Ley 12/2002, el patrimonio de Castilla y León es, debido a su singularidad y riqueza, un valor esencial de la identidad de la Comunidad Autónoma. La salvaguarda, enriquecimiento y difusión de los bienes que lo

integran, cualesquiera sea su régimen y titularidad, son deberes encomendados a los poderes públicos para que promuevan y tutelen el acceso a la cultura y velen por la conservación y enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico.

La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, dispensa al patrimonio cultural de la Comunidad una protección articulada en tres regímenes que, en función del interés apreciado en los bienes integrantes de aquél, determinan la aplicación de las distintas normas de la misma. Los regímenes de protección articulados por la Ley 12/2002 son:

- 1) El referido a todos los bienes en los que se aprecien valores definitorios de dicho Patrimonio.
- 2) El referido a los bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- 3) El referido a los bienes declarados de Interés Cultural.

El mayor nivel de protección establecido es el correspondiente a los Bienes de Interés Cultural. El nivel de protección de los bienes inventariados complementa al anterior y se ha establecido para los numerosos bienes culturales que, sin alcanzar el grado de excelencia que les haría merecedores de la declaración como Bien de Interés Cultural, presentan incuestionable valor para su disfrute y utilización como exponentes de facetas culturales tales como el arte, la historia, la técnica y la vida y costumbres tradicionales. La importancia que este valor confiere a estos bienes, unida a su abundancia, dispersión y variedad, los convierten en elementos caracterizadores del territorio y la sociedad, haciendo necesaria la articulación de un sistema adecuado para su protección y tutela, en el que se combinen la agilidad de los procedimientos de declaración y control de intervenciones con las garantías que exige la seguridad jurídica de sus titulares o poseedores. Por estas razones se ha configurado para estos bienes inventariados una categoría y régimen de protección, de rango inferior a la de los Bienes de Interés Cultural, previéndose la descentralización de las funciones de tutela para los bienes inmuebles, mediante la intervención municipal.

La presente normativa tiene por objeto establecer los mecanismos que permitan resolver los problemas que puedan surgir cuando conceptos como progreso (urbanístico, industrial, etc.) y conservación del patrimonio se presenten como divergentes, articulando las fórmulas que permitan solventar las contradicciones que pudieran surgir entre ambos.

Siguiendo los criterios que se vienen aplicando de forma general en la determinación de los niveles de protección para los distintos elementos que conforman el Catálogo Arqueológico de los municipios que redactan sus normas de planeamiento urbanístico, se proponen para los que forman parte del catálogo arqueológico de Gumiel de Izán, tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3), establecidos en función de la potencialidad arqueológica de los espacios a los que se refieren. Cada uno de estos niveles lleva aparejados unos criterios de intervención sobre los bienes afectados.

A la hora de determinar el Grado de Protección correspondiente a los elementos catalogados se han tenido en cuenta factores como su ubicación en suelo rústico o urbano, la tipología del bien y su categoría. Las categorías en las que, según el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), se clasificarán los bienes arqueológicos son las siguientes:

- a) *Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.*

*b) Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.*

*c) Lugares Arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.*

#### **B. ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO.**

Por otro lado, dadas las características de los elementos que conforman el Catálogo Arqueológico de Gumiel de Izán, se ha considerado conveniente distinguir, dentro de las categorías definidas por la Ley 12/2002, cuatro tipologías diferentes de elementos:

- 1) Yacimientos Arqueológicos.
- 2) Hallazgos Aislados
- 3) Elementos estructurales

Esta diferenciación responde a que las distintas características de estos elementos precisan la adopción de criterios diferentes a la hora de plantear las actuaciones más adecuadas en los mismos.

**Yacimientos arqueológicos y hallazgos aislados** son enclaves en los que se han documentado restos o evidencias arqueológicas en superficie, diferenciándose los primeros de los segundos por el mayor volumen de vestigios advertidos, no siendo éstos suficientes, en el caso de los hallazgos aislados, para asegurar la existencia de un yacimiento arqueológico en el lugar en el que aparecieron.

Por otro lado, dentro de los hallazgos aislados pueden darse dos situaciones diferentes. Pueden catalogarse tales determinados restos arqueológicos que, por su parquedad o indefinición, no permiten certificar de manera clara la existencia de un yacimiento arqueológico en el terreno en el que fueron documentados, o pueden catalogarse como hallazgos aislados piezas arqueológicas de las que se ignora su lugar de aparición concreto, conociéndose únicamente que fueron encontradas en terrenos de las localidades en las que han sido inventariadas. Esta descontextualización impide el establecimiento de algún tipo de protección a un espacio concreto del término municipal, debiendo centrarse las medidas correctoras que se articulen en garantizar la integridad y conservación de la pieza a la que se refieren.

Los **elementos estructurales** son construcciones que pueden encontrarse en pie o en estado de ruina, que se han conservado por encima de la cota del suelo. Puede tratarse de edificaciones religiosas (iglesias, monasterios, ermitas, etc.), militares (murallas, castillos, torres, etc.) o civiles, tanto de carácter privado (palacios, casas), como obras públicas (puentes, etc.).

En el caso de Gumiel de Izán hay varios de estos elementos estructurales que han sido incorporados al Inventario Arqueológico de Castilla y León como yacimientos arqueológicos o formando parte de ellos (caso de las Ermitas de San Antonio, Santo Cristo Reveche, San Martín de Tremello, Nuestra Señora de Tremello y la Virgen del Río, o los puentes de San Pedro, San Antonio y de Revilla, además de los restos conservados del monasterio de San Pedro, catalogado como San Pedro I).

Por otra parte, dado el carácter de estos elementos es probable que en el subsuelo de los mismos o de sus inmediaciones se hayan conservado restos susceptibles de estudio arqueológico, tales como necrópolis asociadas a los edificios de culto, vestigios de otras edificaciones anteriores o de las fases

constructivas que hayan podido tener a lo largo del tiempo. Por ello, se ha determinado para alguno de ellos un entorno de protección que pretende salvaguardar esa riqueza histórico-arqueológica. Así pues, además de la protección del suelo sobre el que se encuentran se ha considerado un área de cautela arqueológica alrededor de los mismos, advirtiendo que si durante la intervención arqueológica que se realice en ese entorno aparecieran restos o estructuras de interés arqueológico que hagan sospechar que su presencia continúa más allá de los límites marcados para la zona de cautela arqueológica, éstos se ampliarán hasta la total documentación del área afectada. En el caso de los puentes, el entorno de protección se ha establecido no tanto con la idea de que en sus inmediaciones pueda haber restos arqueológicos soterrados, sino con la intención de que en sus inmediaciones no se realicen obras ni movimientos de tierras que puedan dañar la estructura del puente sin tomar las medidas de protección que garanticen su conservación.

#### C. DEFINICIÓN DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

Se han establecido tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3), cada uno de los cuales lleva aparejada la ejecución de unas determinadas actuaciones arqueológicas, en caso de que el bien al que se refieran se vea afectado por alguna actuación urbanística autorizable.

El Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007) define, en su art. 106, los tipos de actividades arqueológicas:

##### Art. 106.1

##### 1.- Tienen la consideración de actividades arqueológicas:

a) *Las prospecciones arqueológicas, que son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.*

b) *Las excavaciones arqueológicas, que son las remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo.*

c) *Los controles arqueológicos, que son las supervisiones de las remociones de terreno que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del Patrimonio Arqueológico cuya existencia no está suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.*

d) *Los estudios directos con reproducción de arte rupestre, que son todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o sistemas análogos, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.*

e) *Cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico.*

#### D. NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Tras exponer en qué consisten los distintos tipos de actividades arqueológicas, en las siguientes líneas se definen los grados de protección establecidos para los bienes integrantes del Catálogo Arqueológico de Gumiel de Izán y se indican las actividades arqueológicas que deben ejecutarse en ellos si se ven afectados por alguna actuación urbanística autorizable. La aplicación a estos bienes de un grado de protección u otro se ha realizado tomando en consideración la información que, a día de hoy, se tiene acerca

de los mismos. Si en el futuro, a raíz de nuevos trabajos arqueológicos o de cualquier otra circunstancia, se contase con nuevos datos, el nivel de protección que se les aplica podría variar.

### **1. Nivel de Protección de Grado 1**

Este nivel de protección se aplicará a los Bienes de Interés Cultural y a aquellos yacimientos donde, a priori, el interés de los restos conservados determine la necesaria conservación de los mismos, además de a todas aquellas piezas singulares que deban ser preservadas. Igualmente, se aplicará a los elementos estructurales catalogados.

El nivel de protección Grado 1 determina que las obras permitidas se limitarán a trabajos de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor. Las solicitudes de autorización para este tipo de obras deberán ir acompañadas de un estudio de su incidencia en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en dicha materia. A este estudio se incorporará un programa de trabajos arqueológicos complementarios que contemplará las necesarias excavaciones, seguimientos y controles, teniendo en todo momento en cuenta la preservación y conservación del bien cultural.

Cuando los elementos arqueológicos a los que se aplique el nivel de protección Grado 1 se ubiquen en terrenos rústicos, los usos en ellos permitidos se ajustarán a lo dispuesto por el Reglamento de Urbanismo para los Suelos Rústicos con Protección Cultural (art. 64. 2 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero).

### **2. Nivel de Protección de Grado 2**

Este nivel de protección se aplica a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la determinación de su alcance espacial.

Supone que, de forma previa a las obras que se autoricen, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.

La aplicación del Nivel de Protección de Grado 2 posibilitará la obtención de los datos necesarios para la valoración objetiva del enclave arqueológico. Una vez efectuada esta valoración se adoptarán las medidas correctoras más indicadas, tomando en consideración las características del bien arqueológico de que se trate.

Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso,

si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.

**3. Nivel de Protección de Grado 3**

El nivel de protección de Grado 3 se aplicará a los enclaves en los que, aunque la presencia de restos arqueológicos es probable, no está garantizada.

Supone que deben realizarse tareas de control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras de la obra que se ejecute. Estas tareas de control, que tienen carácter preventivo y se plantean en lugares en los que no se sabe con seguridad si van a documentarse restos arqueológicos, consisten en la observación directa de las remociones de tierra por parte de un técnico arqueólogo.

Si en el transcurso de esas labores de control o seguimiento fueran detectados restos arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos y, en función de ella, se adoptarán las medidas de protección adecuadas. Si los restos detectados en el control arqueológico son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En la siguiente tabla se exponen, de manera resumida, los bienes incluidos en el Catálogo Arqueológico que se integra en las NUM de Gumiel de Izán, indicando la clasificación del suelo que ocupan y el nivel de protección que se les ha atribuido.

**7.4.4.5 ELEMENTOS CATALOGADOS.**

La normativa arqueológica que permita actuar dentro de este Plan General ante los hallazgos y evidencias arqueológicas, expuesta en las líneas anteriores, se resume de manera simplificada en la tabla siguiente:

NOMBRE DEL YACIMIENTO (LOCALIDAD)	Nº DE FICHA DEL CATÁLOGO	TIPO DE BIEN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO QUE OCUPA	NIVEL DE PROTECCIÓN
San Antonio (Gumiel de Izán)	1	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Edificio de la ermita: Suelo Urbano. Entorno: Suelo Rústico de Protección Cultural	Edificio de la Ermita: <u>GRADO 1</u> Entorno de Protección: <u>GRADO 2</u>
San Martín (Gumiel de Izán)	2	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural.	<u>GRADO 2</u>

Conjunto Histórico de Gumiel de Izán (Gumiel de Izán)	3	Bien de Interés Cultural	Suelo Urbano	<u>GRADO 1</u> El Conjunto Histórico cuenta con un Plan Especial de Protección (PECH), aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo el día 15 de octubre de 2003 (BOCyL 4 de diciembre de 2003) y en vigor en la actualidad. Este Plan establece una normativa general de Protección del Patrimonio Arqueológico, que deberá ser la que se aplique
San Lorenzo (Gumiel de Izán)	4	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Restos estructurales visibles: <u>GRADO 1</u> Área del yacimiento: <u>GRADO 2</u>
Santo Cristo Reveche (Gumiel de Izán) (09-151-0001-05)	5	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural El edificio de la ermita aparece en el catastro como urbano	Edificio de la Ermita: <u>GRADO 1</u> Entorno de protección: <u>GRADO 2</u> Área del yacimiento: <u>GRADO 2</u>
San Martín de Tremello (Gumiel de Izán)	6	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Ruinas de la Ermita: <u>GRADO 1</u> Área del yacimiento: <u>GRADO 2</u>
Los Vadillos (Gumiel de Izán)	7	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
Nuestra Señora de Tremello (Gumiel de Izán)	8	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Edificio de la Ermita: <u>GRADO 1</u> Entorno de Protección: <u>GRADO 2</u>
Puente de San Pedro (Gumiel de Izán)	9	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Estructura del Puente: <u>GRADO 1</u> Estructura de la Alcantarilla: <u>GRADO 1</u> Entorno de Protección: GRADO 1
Puente de San Antonio (Gumiel de Izán)	10	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Estructura del Puente: <u>GRADO 1</u> Entorno de Protección: <u>GRADO 1</u>
La Granja I (Gumiel de Izán)	11	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
San Pedro II (Gumiel de Izán)	12	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>

Revilla I (Gumiel de Izán)	13	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Estructuras conservadas (iglesia, restos de muros): <u>GRADO 1</u> Área del yacimiento: <u>GRADO 2</u>
Peñón I (Gumiel de Izán)	14	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
San Pedro I (Gumiel de Izán)	15	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Estructuras conservadas del monasterio (cerca, restos de construcciones, molino): <u>GRADO 1</u> Área del yacimiento: GRADO 2
Puente de Revilla (Gumiel de Izán)	16	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Estructura del Puente: <u>GRADO 1</u> Entorno de Protección: <u>GRADO 1</u>
Puentecillas (Gumiel de Izán)	17	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
San Cosme (Gumiel de Izán)	18	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
Don Benito (Gumiel de Izán)	19	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
Las Tenerías I (Gumiel de Izán)	20	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>

Las Tenerías II (Gumiel de Izán)	21	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
Virgen del Río (Gumiel de Izán)	22	Yacimiento Arqueológico Inventariado	<p>En la ficha "Conjunto urbanístico del Paseo y Ermita de Nuestra Señora del Río", incluida en la Norma General de Protección del Patrimonio Arqueológico del PECH, el suelo que ocupa tanto la ermita como el paseo se califica de Rústico de Entorno Urbano.</p> <p>La parcela ocupada por la ermita aparece en el catastro como Suelo Urbano Diseminado.</p> <p>La parcela en la que se encuentra el espacio cercado adosado al norte de la ermita es una parcela rústica</p>	<p>Edificio de la Ermita , paseo, cerca adosada al norte del edificio y crucero: <u>GRADO 1</u></p> <p>Espacio cercado adosado a la ermita: <u>GRADO 2</u></p>
El Cubo (Gumiel de Izán)	23	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
Revilla II (Gumiel de Izán)	24	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
Vallejo Lobo I (Gumiel de Izán)	25	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
Valdemurien (Gumiel de Izán)	26	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
Fuente Zalama (Gumiel de Izán)	27	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>

La Charca (Gumiel de Izán)	28	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Área del yacimiento: <u>GRADO 2</u> Chozo situado en el límite SO del enclave (parcela 9006 del polígono 534): <u>GRADO 1</u>
Peñón II (Gumiel de Izán)	29	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
La Casona (Gumiel de Izán)	30	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
Revilla III (Gumiel de Izán)	31	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Área del yacimiento: <u>GRADO 2</u> Entorno de Protección: <u>GRADO 2</u>
Revilla IV (Gumiel de Izán)	32	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
La Carbonera (Gumiel de Izán)	33	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico de Protección Cultural	<u>GRADO 2</u>
La Granja II (Gumiel de Izán)	34	Hallazgo Aislado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Área de cautela arqueológica: <u>GRADO 3</u>
Los Medianeros (Gumiel de Izán)	35	Hallazgo Aislado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Área de cautela arqueológica: <u>GRADO 3</u>
<i>La Presilla</i> (Gumiel de Izán)	36	<i>Hallazgo Aislado</i>	<i>Suelo Rústico de Protección</i> <i>Cultural</i>	Área de cautela arqueológica: <u>GRADO 3</u>
Revilla VI (Gumiel de Izán)	37	Hallazgo Aislado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Área de cautela arqueológica: <u>GRADO 3</u>

Revilla V (Gumiel de Izán)	38	Hallazgo Aislado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Área de cautela arqueológica: <u>GRADO 3</u>
San Cosme II, III y IV (Gumiel de Izán)	39	Hallazgo Aislado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Área de cautela arqueológica: <u>GRADO 3</u>
Vallejo Lobo II (Gumiel de Izán)	40	Hallazgo Aislado	Suelo Rústico de Protección Cultural	Área de cautela arqueológica: <u>GRADO 3</u>

#### 7.4.4.6 CONTROL.

Estas medidas, tanto de vigilancia a medio y largo plazo como de protección de los enclaves conocidos, deben ser tenidas en consideración por el Ayuntamiento de Gumiel de Izán y por los propietarios de los terrenos donde se ubican. Es necesario establecer, por tanto, y como norma general la necesidad de comunicar a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos cualquier tipo de modificación prevista en cualquiera de las zonas analizadas, siendo dicho organismo el que dictamine en cada caso las actuaciones arqueológicas necesarias para la ejecución de los trabajos a realizar en estos espacios, así como el grado de protección que se determine en cada uno de estos enclaves.

Para finalizar esta memoria quedaría por señalar que todas las apreciaciones, propuestas y conclusiones establecidas en las páginas anteriores deben atenderse en todo momento a las directrices que determine la respectiva administración autonómica, con plenas competencias en Patrimonio Histórico-Artístico, Monumental y Arqueológico, en concreto el Servicio Territorial de Cultura de Burgos y la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

## 7.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL.

Las presentes Normas incluyen protecciones específicas para los elementos y ámbitos del territorio con valor natural:

1. SR-PN Forestal

Se trata, de los Montes de Utilidad Pública que en virtud del artículo 44.2 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León, se consideran Zonas Naturales de Interés Especial; y, por tanto, pertenecen a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León. (art. 2-b de dicha Ley).

2. SR-PN de Hábitats Naturales de Interés.

Terrenos poseedores de hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres).

Conforme a:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen las medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y la fauna y flora silvestre.

### 3. SR-PN de Cauces y riberas

Conforme a la legislación de aguas y en concreto el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Para su correcta delimitación se ha elaborado un Mapa de Riesgos Naturales en el que se recoge la zona de de vega inundable de los principales cauces que atraviesan el municipio, que se incorpora a las presentes NUM como anexo. En él se fija la zona de servidumbre de los cauces, junto con la línea hipotética de máxima inundación, que es la que se utiliza para establecer el límite de los nuevos sectores urbanizables colindantes; tal y como puede apreciarse en los planos de ordenación.

### 4. SR-PN de Vías Pecuarias.

Se trata, de las Vías Pecuarias existentes en el municipio y protegidas conforme a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Cada una de ellas es también objeto de un tratamiento específico en el Título 11 de la presente normativa, así como de una delimitación precisa de su ámbito en el Plano de Ordenación del Término Municipal.

## 7.6 VÍAS PECUARIAS.

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

Sus trazados se recoge en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Natural en Suelo Rústico para estas Vías Pecuarias.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien sistemas locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Se registrarán 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:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- 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.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias en Suelo Rústico se establece de acuerdo con la normativa sectorial.

En suelo rústico y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente.

## **7.7 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

### **7.7.1 CONDICIONES GENERALES**

Los instrumentos de desarrollo, tanto de planeamiento como de proyecto, correspondientes a las actuaciones urbanizadoras previstas en las NUM, respetarán los siguientes condicionantes generales:

1. La ordenación detallada de los sectores no podrá afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación. Se mantendrán de la forma más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente su canalización y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
2. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.
4. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del

Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

5. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
6. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.
7. **Las captaciones de aguas, ya sean superficiales o subterráneas, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Duero.**

## **8. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.**

### **8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.**

#### **8.1.1 DEFINICIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.**

Constituyen las dotaciones urbanísticas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **8.1.2 CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.**

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las dotaciones urbanísticas se clasifican de la siguiente manera:

1. Red Viaria.
2. Dotación de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
3. Dotación de Equipamientos.
4. Dotación de Infraestructuras y Servicios Públicos.

Los planos de ordenación contienen la definición de los suelos asignados a sistemas.

#### **8.1.3 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

Los terrenos calificados como dotaciones urbanísticas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designan las presentes Normas Urbanísticas y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos de dotaciones urbanísticas que siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

Los terrenos de dotaciones urbanísticas fijados por las Normas Urbanísticas que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para dotaciones urbanísticas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

#### 8.1.4 REGULACIÓN.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de las dotaciones urbanísticas, se incluye de manera diferenciada para cada dotación en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por las Dotaciones Generales.

### 8.2 OBTENCIÓN DE DOTACIONES GENERALES.

---

#### 8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.

Las Dotaciones Generales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de Dotaciones Generales que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 66 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León:

I. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en el artículo 44 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León de Castilla y León, que habilitan al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Dotaciones Generales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

No obstante, las presentes Normas Urbanísticas no utilizan esta técnica para la obtención de ninguno de las Dotaciones Generales establecidas en su ordenación.

II. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en la legislación vigente.

III. OCUPACIÓN DIRECTA.

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación conforme a lo establecido en el artículo 93 de la Ley 4/2008.

### 8.3 OBTENCIÓN DE DOTACIONES LOCALES.

---

#### 8.3.1 DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO.

La cesión de terrenos calificados como dotación local en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 18 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, de Urbanismo, de Castilla y León.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

### **8.3.2 DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANIZABLE.**

En esta clase de suelo, las dotaciones locales están constituidos por las dotaciones públicas reguladas para cada tipo de sector en el vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

## **8.4 EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.**

---

### **8.4.1 EJECUCIÓN DE DOTACIONES.**

Los costes de ejecución de las obras correspondientes a dotaciones locales de viario y de zonas verdes, corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo urbanizable y suelo urbano en que se encuentren, en aplicación de los artículos 18 y 20 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, correspondiendo al organismo competente de la administración pública la ejecución del resto de elementos (colegios, dotaciones sociales, etc.).

Se exceptúa de esta regla general la ejecución de elementos de las dotaciones locales de imposible o inviable inclusión en unidades de actuación o sectores. Su ejecución corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la posibilidad de sufragar la totalidad o parte del coste a través de contribuciones especiales o mediante la aportación de otras administraciones.

### **8.4.2 LICENCIAS.**

Las obras de ejecución de las dotaciones, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para la dotación de que se trate.

## **8.5 RED VIARIA.**

---

### **8.5.1 DEFINICIÓN.**

Se entiende por Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Urbanísticas.

### 8.5.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro de la Dotación de Red Viaria cabe distinguir:

- A. Sistema General de la Red Viaria (RV), constituido por:
  1. Viario de primer orden:

La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

    - RV-1: Autovía A-I, de Madrid a Irún.
    - RV-2: Antigua Carretera N-I.
    - RV-3: BU-124, a Gumiel de Mercado;
    - RV-4: BU-P-1104, de Gumiel de Mercado a la antigua N-I.
    - RV-5: BU-920, de Gumiel de Izán a Caleruela,
    - RV-6: BU-912, de antigua N-I a BU-910.
  2. Viario de segundo orden:

Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.
  3. Caminos Vecinales Estructurantes.
- B. Sistema Local Viario:
  1. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.
  2. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo no Urbanizable.

En los planos de ordenación se distinguen los elementos generales y locales de este sistema.

### 8.5.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes a la Red Viaria, general y local, se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en la presente Normativa.

### 8.5.4 RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.

#### 8.5.4.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

<b>CARRETERAS ESTATALES</b>				
<b>Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.</b>				
<b>TIPO DE VÍA</b>	<b>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)</b>	<b>ZONA DE SERVIDUMBRE (1)</b>	<b>ZONA DE AFECCIÓN (1)</b>	<b>LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)</b>
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

<b>CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES.</b>				
<b>Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.</b>				
<b>TIPO DE VÍA</b>	<b>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)</b>	<b>ZONA DE SERVIDUMBRE (1)</b>	<b>ZONA DE AFECCIÓN (1)</b>	<b>LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)</b>
Autopistas, autovías y vías para automóviles	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	30 m.	General: 18 m. Variantes: 18-50 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

#### 8.5.4.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS Y DE LOS ACCESOS.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

##### I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- A. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.
- B. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

##### II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- A. Quedan prohibidos en esta zona cualquier cerramiento de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- B. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

### III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por las Normas Urbanísticas para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

### IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

### V. ACCESOS.

Los accesos a las Carreteras se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras para las carreteras de titularidad estatal; y para las de titularidad autonómica y provincial por sus respectivas legislaciones sectoriales.

### VI. AUTORIZACIONES.

Cualquier actuación que afecte a la Red de Carreteras deberá contar con autorización del organismo titular de la misma, ya sea el Ministerio de Fomento, la Junta de Castilla y León o la Diputación Provincial.

#### 8.5.4.3 **OTRAS CONDICIONES EN LAS CARRETERAS AFECTADAS POR LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.**

1. Las nuevas edificaciones, dentro del suelo rústico que no tengan edificaciones colindantes deberán guardar una distancia mínima de 18 metros con respecto a las carreteras de titularidad autonómica, medido desde la arista exterior de la calzada más próxima.
2. Los nuevos cerramientos también se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes (siempre que y cuando éstos están autorizados por el Órgano titular de la carretera).

3. En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias, dentro del suelo rústico:
  - Diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, se colocarán a 3 metros de la arista exterior de explanación.
  - Semi-diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos con un cimiento de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm de altura, se colocarán a 8 metros de la arista exterior de explanación.
  - No diáfanos: Los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto correspondiente a las nuevas edificaciones en suelo rústico.
4. Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público (3 metros), excepto las que sirvan para prestar servicio público de interés general, que podrán invadirlo, situándose siempre lo más alejado posible de la calzada, salvo en las zonas que estén dotadas de aceras que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas.

Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de carretera, a una distancia mínima de 8 metros de la arista exterior de explanación.
5. Los tendidos aéreos se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación definida anteriormente, y los apoyos, en el caso, a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.
6. Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.
7. Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.
8. Todos los nuevos accesos fuera de los tramos urbanos cuyo objetivo se dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, etc. Deberán cumplir con la instrucción C.E.-1/2005 de la D.G. de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales y lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de Carreteras de Castilla y León, Decreto 45/2011 de 28 de julio.

#### 8.5.4.4 EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS.

Se considera tramo urbano de una carretera aquél que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Urbanísticas.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

##### I. REDUCCIÓN DE DISTANCIAS.

###### A. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, las presentes Normas Urbanísticas establecen las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y

cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

B. Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, las presentes Normas Urbanísticas establecen las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

II. AUTORIZACIONES.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

A. Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.

B. Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

C. Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

**8.5.4.5 SUELO URBANIZABLE.**

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por las presentes NUM, el Plan Parcial 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, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, no eliminará el hecho de que las obras de Urbanización deben ser autorizadas también por el mismo Organismo como obras que se realizan en terrenos comprendidos en la zona de afección de las carreteras.

**8.5.4.6 PUBLICIDAD.**

Se prohíbe todo tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, incluso los que, estando en Suelo Urbano, se orienten de forma que sean visibles desde la Carretera.

**8.5.5 RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO.**

I. SUELO URBANO.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de estas Normas.

II. SUELO URBANIZABLE.

En Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

En Suelo Urbanizable con ordenación detallada, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de estas Normas.

III. SUELO RÚSTICO.

Los caminos rurales en Suelo Rústico, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

**8.6 DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.****8.6.1 DEFINICIÓN.**

Constituye la Dotación de Espacios Libres Públicos, el conjunto de terrenos de uso público, arbolados, ajardinados y/o libres de edificación, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de comunicación; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del núcleo.

**8.6.2 CLASIFICACIÓN.**

Las presentes Normas Urbanísticas distinguen las siguientes zonas dentro de la dotación de espacios libres, cuya localización se indica en los planos de ordenación de la serie PO-2:

I. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Son los elementos que con carácter de espacio de esparcimiento sin carácter de zona verde, constituyen la red de plazas integradas en el tejido viario. Está formado por los siguientes elementos:

GUMIEL DE IZÁN:

DU-EL1	Parque de la Rueda.
DU-EL2	Espacio Libre genérico.
DU-EL3	Plaza Mayor.
DU-EL4	Cerro de El Castillo.
DU-EL5	Parque Infantil.
DU-EL6	Jardín en Ctra. De Madrid.
DU-EL7	Jardín en Ctra. De Madrid.
DU-EL8	Ajardinamiento en la BU-922.
DU-EL9	Ajardinamiento en la BU-922.
DU-EL10	Jardín junto a calle Cantareros.
DU-EL11	Jardín en calle Puerta Nueva.
DU-EL12	Espacio Libre detrás Biblioteca.
DU-EL13	Jardín en la calle La Mina.
DU-EL14	Espacio Libre en Cantarranas.
DU-EL15	Ajardinamiento de la calle La Virgen.

DU-EL16 Jardín en la calle La Virgen.

DU-EL17 Ajardinamiento de la calle La Virgen.

SECTOR-01. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. "EL MANOJAR":

DU-EL1 (SE-01) Espacio Libre genérico.

DU-EL2 (SE-01) Espacio Libre genérico.

SECTOR-03. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL. "VAL DE PEDRO":

DU-EL1 (SE-03) Espacio Libre genérico.

DU-EL2 (SE-03) Espacio Libre genérico.

DU-EL3 (SE-03) Espacio Libre genérico.

DU-EL4 (SE-03) Espacio Libre genérico.

SECTOR-04. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. "COLADILLO":

DU-EL1 (SE-04) Espacio Libre genérico.

DU-EL2 (SE-04) Espacio Libre genérico.

### 8.6.3 REGULACIÓN.

Los Espacios Libres Públicos, pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza EL recogidas en la correspondiente ficha del Capítulo 12 de la presente Normativa.

El diseño de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos se realizará conforme a los criterios de diseño de zonas ajardinadas indicados en el artículo 6.2.4.1 de la presente Normativa.

#### 8.6.3.1 REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LA ZONA DE PROTECCIÓN DE CAUCES.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la legislación de aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 9/2008), por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado.

En correspondencia con esta afección, y con independencia de la clase de suelo que atraviesen, se han calificado expresamente como Protección de Cauces los terrenos afectados por estos cauces, quedando sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- 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.

## 8.7 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

### 8.7.1 DEFINICIÓN.

Constituye la dotación de equipamientos el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

### 8.7.2 CLASIFICACIÓN.

La Dotación de Equipamientos está formada por los terrenos y edificios destinados a equipamientos públicos y señalados gráficamente como tales en los Planos de Ordenación.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- EQ-G: Equipamiento en general.
- EQ-E: Equipamiento Educativo/Docente.
- EQ-D: Equipamiento Deportivo.
- EQ-M: Equipamiento de la Administración.
- EQ-T: Equipamiento Cultural.
- EQ-A: Equipamiento Social y Asistencial.
- EQ-S: Equipamiento Sanitario.
- EQ-L: Equipamiento Religioso.
- EQ-V: Equipamientos de Servicios Municipales.

El código puede estar complementado con las siglas Pr cuando se trate de un equipamiento de titularidad privada.

La siguiente tabla recoge una identificación más precisa de cada uno de los elementos, diferenciando uso específico, carácter general o local, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

#### **EQUIPAMIENTO DE USO GENÉRICO:**

##### **GUMIEL DE IZÁN:**

DU-EQ-G1	Equipamiento en la calle San Esteban.
DU-EQ-G2	Equipamiento en Antiguas Escuelas.
DU-EQ-G3	Casa del Abuelo. Futuro Museo Etnográfico
DU-EQ-G4	Equipamiento Privado. Turismo Rural

##### **SECTOR-01. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. "EL MANOJAR":**

DU-EQ-G1 (SE-01)	Equipamiento público genérico.
------------------	--------------------------------

DU-EQ-G2 (SE-01) Equipamiento público genérico.

DU-EQ-G3 (SE-01) Equipamiento Privado.

SECTOR-03. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL. "VAL DE PEDRO":

DU-EQ-G1 (SE-03) Equipamiento público genérico.

DU-EQ-G2 (SE-03) Equipamiento Privado.

SECTOR-04. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. "COLADILLO":

DU-EQ-G1 (SE-04) Equipamiento público genérico.

SG-EQ-G2 (SE-04) Equipamiento público genérico.

**EQUIPAMIENTO EDUCATIVO:**

GUMIEL DE IZÁN:

DU-EQ-E1 Colegio Público Maximino San Miguel de la Cámara.

**EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:**

GUMIEL DE IZÁN:

DU-EQ-D1 Pista de Frontón.

DU-EQ-D2 Instalación Deportiva.

SECTOR-01. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL. "EL MANOJAR":

DU-EQ-D1 Equipamiento deportivo.

**EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO:**

GUMIEL DE IZÁN:

DU-EQ-M1 Ayuntamiento

**EQUIPAMIENTO CULTURAL:**

GUMIEL DE IZÁN:

DU-EQ-T1 Edificio de La Peña. Centro Cultural.

DU-EQ-T2 Antiguo Matadero.

**EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:**

GUMIEL DE IZÁN:

DU-EQ-A1 Residencia de la 3ª Edad.

**EQUIPAMIENTO SANITARIO:**

GUMIEL DE IZÁN:

DU-EQ-S1 Consultorio Médico.

**EQUIPAMIENTO RELIGIOSO:**

GUMIEL DE IZÁN:

DU-EQ-L1 Iglesia de Santa Maria.

DU-EQ-L2 Ermita de San Roque.

DU-EQ-L3 Ermita del Santo Cristo de Reveche

DU-EQ-L4 Ermita de San Antonio

**EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS:****GUMIEL DE IZÁN:**

- |          |                      |
|----------|----------------------|
| DU-EQ-V1 | Cementerio.          |
| DU-EQ-V2 | Parada de autobuses. |

**8.7.3 REGULACIÓN.**

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por las Normas Urbanísticas, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual de las Normas Urbanísticas.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos deberán cumplir las condiciones correspondientes a las ordenanzas EQ1 o EQ2, recogidas en las correspondientes fichas del Título 12 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta del equipamiento.

**8.8 DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

---

**8.8.1 DEFINICIÓN.**

La Dotación de Infraestructuras está compuesta por el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

**8.8.2 CLASIFICACIÓN.**

La Dotación de Infraestructuras está formada por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los Planos de Infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se distinguen los siguientes elementos:

- Los depósitos y aductores principales para el abastecimiento de agua potable.
- Las depuradoras y colectores principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el núcleo.
- Los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema. Como tales, se señalan las siguientes:

- Conducciones especiales y Red de Energía Eléctrica, que comprende tanto las líneas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como los centros de transformación.
- Red telefónica.

### **8.8.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos de la Dotación de Infraestructuras se regirá por lo previsto en la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

### **8.8.4 RÉGIMEN DEL SUELO.**

#### **8.8.4.1 SERVIDUMBRES.**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones de las Normas Urbanísticas en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

#### **8.8.4.2 AFECCIONES.**

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar la afección generada por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal, indicadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

### **8.8.5 RÉGIMEN DE LOS PASILLOS ELÉCTRICOS.**

De acuerdo con el art. 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:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.
- b) 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.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

De acuerdo con el art. 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:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.
- b) 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.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Se establecen las siguientes servidumbres concretas para las líneas de distribución eléctrica:

1. Servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro a cada lado para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
2. Servidumbre permanente en una franja de 15 metros, centrada con el eje de la línea, en la que se establecen:
  - a. 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 de 7,5 metros del eje de la línea de postes del tendido.
  - b. Prohibición de plantar árboles con una altura superior a 4 metros a una distancia inferior a 3 metros de la línea de postes del tendido.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del art. 162, 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.

#### 8.8.5.1 DISTANCIAS DE SEGURIDAD.

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:

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



## 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

### 9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, de Urbanismo, de Castilla y León, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Urbanísticas.

Conforme al artículo 12 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas diferencian las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- I. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Título de la Normativa Urbanística.

### 9.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

#### 9.2.1 DETERMINACIONES GENERALES.

El Título I del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano.

Los artículos 17 y 18 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

#### 9.2.2 DERECHOS.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

A tal efecto, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es:

- A. En Suelo Urbano Consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones particulares de aprovechamiento que en cada caso correspondan.
- B. En Suelo Urbano No Consolidado: El que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector correspondiente.

**9.2.3 DEBERES.**

- I. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado, deberán:
  - A. Completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen la condición de solar; cediendo, en su caso, los suelos correspondientes a viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o aperturas de calle. En cualquier caso, el contenido del deber de urbanizar se detalla en el capítulo 2.3 de la presente normativa.
  - B. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.
- II. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado, tendrán los siguientes deberes:
  - A. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo que la ordenación de las Normas Urbanísticas prevé para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación.
  - B. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.
  - C. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - D. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.
  - E. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

**9.3 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO PREVIO.**

---

En función de la existencia o no de un instrumento previo de planeamiento o gestión urbanística sobre un ámbito de suelo urbano, las Normas Urbanísticas regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

- I. **SUELO URBANO ORDENADO POR LAS NUM.**

Se trata de aquellos ámbitos donde las Normas Subsidiarias establecían directamente la Ordenación Detallada, sin remisión a planeamiento de desarrollo. Están sujetos al régimen general establecido para esta clase de suelo por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como por el artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- II. **SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Las presentes NUM plantean ámbitos en Suelo Urbano Consolidado cuya Ordenación Detallada se remite a otro instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de la posibilidad de señalar nuevos ámbitos o formular Estudios de Detalle y Planes Especiales sobre determinados ámbitos, cuando las circunstancias lo aconsejen.

### III. SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO PREVIO ASUMIDO.

Se trata de ámbitos en Suelo Urbano para los que, con anterioridad a la aprobación de las presentes NUM, han sido aprobados previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo que establece su Ordenación Detallada. Las presentes NUM incluyen un ámbito en esta situación.

## 9.4 DESARROLLO.

### 9.4.1 DETERMINACIONES GENERALES.

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.2.4 de esta Normativa.

### 9.4.2 REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

- Las propias Normas Urbanísticas cuando éstas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones, ya sea por establecerla directamente o por asumir la establecida por un planeamiento previo.
- En el caso de que las Normas Urbanísticas remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.
- No obstante, en Suelo Urbano en el que las Normas Urbanísticas establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

### 9.4.3 DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En Suelo Urbano Consolidado, tan sólo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa. Si la parcela tuviera ya esta condición, tan sólo se requerirá la correspondiente licencia sobre proyecto ajustado a las condiciones normativas establecidas para la zona de ordenanza en que se encuentre.

Cuando la obtención de la condición de solar para la parcela implique algún ajuste en la estructura de propiedad, por verse afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo viario, etc., se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la

edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

La adquisición de la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado se realizará a través de las Actuaciones Aisladas definidas en el artículo 69 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, distinguiéndose dos modalidades de gestión:

I. ACTUACIONES AISLADAS SOBRE PARCELAS EXISTENTES.

Se trata de aquellas que pueden ejecutarse por los propietarios de Suelo Urbano Consolidado sobre sus propias parcelas sin necesidad de instrumentos específicos de reparcelación o equidistribución.

II. ACTUACIONES MEDIANTE NORMALIZACIÓN.

Se trata de actuaciones aisladas que habrán de desarrollarse sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización, dentro de las cuales pueda realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

#### **9.4.4 DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Las presentes Normas Urbanísticas establecen la sectorización en Suelo Urbano No Consolidado, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el Título 13 de esta normativa.

Cada sector de Suelo Urbano No Consolidado se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina su ordenación detallada; conforme a los artículos 72 y 73 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Proyecto de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 de la mencionada Ley 4/2008. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de dicha Ley.

#### **9.4.5 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, se establece la delimitación de unidades de actuación sobre los siguientes ámbitos:

1. Sectores con Ordenación Detallada establecida por las presentes NUM: la totalidad del ámbito de cada sector será una unidad de actuación.
2. Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: También se establece la totalidad del ámbito de cada sector como una única Unidad de Actuación, si bien se habilita al Estudio de Detalle para fragmentar la actuación en 2 o más

unidades, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 108, por remisión del 128, del Reglamento de Urbanismo.

## 9.5 UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.

### 9.5.1 DEFINICIÓN.

Se trata de actuaciones aisladas que habrán de desarrollarse sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización, dentro de las cuales pueda realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización; todo ello conforme al artículo 71 de la Ley 4/2008.

El instrumento de desarrollo que para ello habrá de utilizarse será el Proyecto de Normalización definido en el epígrafe 3.5.4.2 de esta Normativa Urbanística.

### 9.5.2 DETERMINACIONES.

Las presentes Normas Urbanísticas definen las siguientes Unidad de Normalización, habilitando al Ayuntamiento para acordar la delimitación de estas unidades donde sea preciso el desarrollo de Actuaciones Aisladas. Tales situaciones se corresponderán, principalmente, con aperturas de nuevos viales en suelo urbano consolidado.

### 9.5.3 ÁMBITOS.

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, estableciéndose 2 ámbitos de estas características.

ÁMBITO	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE LUCRATIVA (m2s)	SUPERFICIE USOS PÚBLICOS	ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA (nº plantas)	EDIF.. (m2c)	ESPACIOS LIBRES (m2s)	VIARIO (m2s)	PLAZO
AA-1	3.363	2.539	824	R1	2	1880	824	0	2 años
AA-2	371	233	138	R1	2	466	0	138	2 años

## 9.6 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

### 9.6.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### 9.6.1.1 SECTORIZACIÓN

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, estableciéndose 7 sectores.

La siguiente tabla recoge su listado. El acrónimo situado junto al número del sector indica que la ordenación detallada se remite a Estudio de Detalle (ed).

**SECTORES DE SUNC.**

SECTOR	NOMBRE
SE-01 ed	CAMINO DEL TRASAL
SE-02 ed	SAN PEDRO
SE-03 od	SUROESTE DE LA CALLE MIGUEL ABAD
SE-04 ed	CERRO DE SAN ESTEBAN
SE-05 ed	SAN JUAN 1
SE-06 ed	SAN JUAN 2
SE-07 ed	SAN JUAN 3

**9.6.1.2 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.**

Las presentes Normas Urbanísticas establecen para cada sector las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 13 de esta normativa:

1. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
  - El uso predominante.
  - Los usos compatibles.
  - Los usos prohibidos.
2. Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m<sup>2</sup> construibles brutos como en m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> de suelo de sector (Densidad máxima de edificación). Al no asignarse Sistemas Generales a ninguno de los sectores, este parámetro coincide en todos los casos con el Aprovechamiento Medio Máximo.
3. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.

**9.6.1.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

Las presentes Normas Urbanísticas establecen también para un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado las condiciones de ordenación detallada que se recogen de forma individualizada en la fichas del Título 13 de esta normativa.

1. Calificación Urbanística: Con asignación específica de edificabilidad a cada uso, remitiendo a las ordenanzas zonales para determinar las condiciones de edificación.
2. Sistemas Locales: Con indicación gráfica en los planos de ordenación y cuantificación pormenorizada en la ficha.
3. Determinación del aprovechamiento medio.
4. Delimitación de unidades de actuación.
5. Usos fuera de ordenación.
6. Plazos para el cumplimiento de deberes.

**9.6.1.4 CUADRO RESUMEN.**

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecidos por las presentes Normas Urbanísticas, con sus parámetros básicos.

**SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

SU-NC SE-nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m2)	EDIF. TOTAL (m2C)	Nº MAX VIVIENDAS	ÍNDICE DENSIDAD MÁX. EDIF (m2/m2)
SE-01 ed	CAMINO DEL TRASAL	4.882,12	2.441,06	10	0,5
SE-02 ed	SAN PEDRO	4.729,18	3.310,43	9	0,5
SE-03 od	SUROESTE DE LA CALLE MIGUEL ABAD	979,76	940,57	2	0,96
SE-04 ed	CERRO DE SAN ESTEBAN	6.084	3.042	12	0,5
SE-05 ed	SAN JUAN 1	8.496,00	4248	17	0,5
SE-06 ed	SAN JUAN 2	4.735,00	2367,5	9	0,5
SE-07 ed	SAN JUAN 3	2.682,00	1341	5	0,5

### 9.6.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Las presentes Normas prevén únicamente Unidades remitidas a Estudio de Detalle.

Con arreglo a esta casuística, las distintas determinaciones previstas en el artículo 128.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se van estableciendo conforme a lo descrito en los siguientes epígrafes:

#### 9.6.2.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Para todos los sectores, se establecerá una asignación de calificaciones urbanísticas a través del establecimiento de ordenanzas lucrativas y reservas de suelo, expresadas gráficamente en los planos de ordenación.

#### 9.6.2.2 RESERVAS DE SUELO PARA SERVICIOS URBANOS Y VÍAS PÚBLICAS.

Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: Será el Estudio de Detalle el que desarrolle estas determinaciones, si bien las NUM dan ciertas indicaciones en lo relativo a trazados de viario y conexiones con el resto de la trama urbana.

#### 9.6.2.3 RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS.

Deberán ajustarse a lo previsto en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para los Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: La definición gráfica se deberá realizar en el estudio de detalle. La cuantificación de ambos conceptos en las fichas del capítulo 13, tiene carácter de mínimo

#### 9.6.2.4 ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Para los Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle será concretado por el mismo.

#### 9.6.2.5 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, se establece la delimitación de unidades de actuación sobre los siguientes ámbitos:

1. Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: También se establece la totalidad del ámbito de cada sector como una única Unidad de Actuación, si bien se habilita al Estudio de Detalle para fragmentar la actuación en 2 o más

unidades, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 128-2-g) del Reglamento de Urbanismo.

## 9.7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO.

---

### 9.7.1 CALIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes Normas Urbanísticas establecen en suelo urbano la **calificación urbanística pormenorizada**, conforme al artículo 127.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se determina mediante la asignación al suelo de los distintos usos y tipologías, que en esta Normas Urbanísticas es la siguiente:

- Residencial Casco Histórico;
- Residencial Intensiva I
- Residencial Intensiva II;
- Residencial Extensiva;
- Industria en general;
- Dotacional privado;
- Espacios libres públicos genéricos;
- Espacios libres públicos de protección de cauces;
- Equipamientos;
- Aparcamientos;
- Servicios Urbanos;
- Reserva de Servicios Urbanos;
- Viario;
- Reserva viaria;
- Viario principal;
- Autovía A-I.

### 9.7.2 ZONAS DE ORDENANZA.

Las Normas Urbanísticas establecen división del suelo en una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

En función de la Clase de Suelo y el ámbito de ordenación de que se trate, las presentes Normas Urbanísticas establecen esta determinación de la siguiente manera:

1. Suelo Urbano Consolidado: Los planos de ordenación establecen la referencia de la zona de ordenanza de aplicación en cada caso. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 12 de la Normativa.
2. Suelo Urbano No Consolidado: Se establece la asignación de ordenanzas de manera similar a la establecida para el Suelo Urbano Consolidado. En aquellos Sectores con ordenación remitida a Estudio de Detalle, en la ficha correspondiente se señalan las ordenanzas definidas en las presentes NUM que pueden ser utilizadas en el ámbito.

### 9.7.3 RELACIÓN DE ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen, agrupadas en función de su uso global.

CÓDIGO	ORDENANZA	CALIFICACIÓN
R1	CASCO HISTÓRICO	Residencial Casco Histórico
R2a	RESIDENCIAL INTENSIVA I	Residencial Intensiva I
R2b	RESIDENCIAL INTENSIVA II	Residencial Intensiva II
R3a	RESIDENCIAL EXTENSIVA	Residencial Extensiva
I1	INDUSTRIA EN GENERAL	Industria en general
T1	ESPECIAL HOTELERO	Especial hotelero
EL1	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Espacios libres públicos genéricos
EQ1	EQUIPAMIENTO COMPACTO	Equipamientos / Dotacional privado
EQ2	EQUIPAMIENTO EXENTO	
SU	SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos / Reserva de Servicios Urbanos

### 9.7.4 DETERMINACIONES.

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.3 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.4 y siguientes, también de la Normativa Urbanística.

La siguiente tabla recoge el régimen de usos de las distintas zonas de ordenanza:

	USO PREDOMINANTE
	USO COMPATIBLE: ALTERNATIVO
	USO COMPATIBLE: ALTERNATIVO Y/O COMPLEMENTARIO
	USO COMPATIBLE: COMPLEMENTARIO
	USO PROHIBIDO
	NO PROCEDENTE O REGULADO POR NORMATIVA SECTORIAL

USO	CATEGORÍA	ORDENANZAS									
		R1	R2a-b	R3a	I1	T1	EL1	EQ1	EQ2	SU	
RESIDENCIAL.	1º UNIFAMILIAR				(1)					(1)	
	2º COLECTIVA										
	3º RESIDENCIA										
TERCIARIO: COMERCIAL	1ª LOCAL COMERCIAL										
	2ª CENTRO COMERCIAL										
	3ª GRAN EST. COM.										
	4ª VENTA OCASIONAL										
TERCIARIO: OFICINAS,	1ª DESPACHO PROF.								(2)	(2)	
	2ª EMPRESAS								(2)	(2)	
	3ª SEDE INSTIT.								(2)	(2)	
TERCIARIO: HOSTELERÍA	1ª SIN ESPECTÁCULO				(5)						
	2ª CON ESPECTÁCULO										
TERCIARIO: HOSPEDAJE.	1ª: PENSIONES, CASAS RURALES Y CASAS DE HUÉSPEDES										
	2ª: HOTELES Y HOSTALES EN EDIFICIO EXCLUSIVO										

USO	CATEGORÍA	R1	R2a-b	R3a	I1	T1	EL1	EQ1	EQ2	SU
TURÍSTICO.	1ª: HOTEL									
	2ª: HOTEL ESPECIALIZADO									
	3ª: GRUPO DE APARTAMENTOS									
	4ª TURISMO RURAL									
	5ª: COMPLEJO TURÍSTICO									
	6ª: EQUIPAMIENTO TURÍSTICO									
APARCAMIENTO.	1ª: APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS									
	2ª. APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO									
	3ª. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO AL AIRE LIBRE									
	4ª. ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS									
	5ª: ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO									
EQUIPAMIENTO: CULTURAL.	1ª: ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES									
	2ª: ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES									
	3ª: ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES.									
	4ª: ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE									
EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	1ª: CENTROS ACADÉM HASTA 40 PLAZAS				(4)					
	2ª: CENTROS ACADÉM HASTA 80 PLAZAS.				(4)					
	3ª: CENTROS ACADÉM DE MÁS DE 80PLAZAS.				(4)					
	4ª: GUARDERÍAS INFANTILES.				(4)					
	5ª: CENTROS DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN EN EDIFICIO EXCLUSIVO.				(6)					

USO	CATEGORÍA	ORDENANZAS								
		R1	R2a-b	R3a	I1	T1	EL1	EQ1	EQ2	SU
EQUIPAMIENTO: SANITARIO	1ª: CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS DE MENOS DE 200 M <sup>2</sup> , SIN HOSPITALIZACIÓN				(4)					
	2ª: HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA Y OTROS CON O SIN HOSPITALIZACIÓN, EN EDIFICIO EXCLUSIVO.									
	3ª: OTROS CENTROS VETERINARIOS									
EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	1ª: SIN RESIDENCIA.									
	2ª: CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO.									
	3ª: CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO.									
EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	1ª: DEST. AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA.									
	2ª: DEST. AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.									
EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	1ª PISTAS DESCUBIERTAS	GR1	GR1	GR1	GR1					
	2ª PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS.									
EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	1ª: EN PLANTA BAJA Y PRIMERA DE LA EDIFICACIÓN.									
	2ª: EN EDIFICIO EXCLUSIVO.									

USO	CATEGORÍA	ORDENANZAS								
		R1	R2a-b	R3a	I1	T1	EL1	EQ1	EQ2	SU
EQUIPAMIENTO: TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS										
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.										
INDUSTRIA Y ALMACENES.	1ª. PEQUEÑAS INDUSTRIAS, ALMACENES O TALLERES ARTESANALES NO MOLESTAS PARA EL USO RESIDENCIAL.									
	2ª. PEQUEÑAS INDUSTRIAS, ALMACENES, TALLERES DE SERVICIOS ADMISIBLES EN CONTIGÜIDAD CON LA RESIDENCIA CON LA ADOPCIÓN DE CIERTAS MEDIDAS CORRECTORAS.									
	3ª. INDUSTRIAS Y ALMACENES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS NO IND.									
	4ª. INDUSTRIAS Y ALMACENES INCOMPATIBLES CON CUALQUIER OTRO USO.									
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS										
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	1ª: ÁREAS AJARDINADAS.									
	2ª: ZONAS VERDES.									
	3ª ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES									

USO	CATEGORÍA	ORDENANZAS									
		R1	R2a-b	R3a	I1	T1	EL1	EQ1	EQ2	SU	
GANADERO.	1ª: EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA.	Red	Red	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Grey
	2ª: PEQUEÑA EXPLOTACIÓN.	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Grey
	3ª. EXPLOTACIÓN PRODUCTIVA O INDUSTRIAL.	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Grey
AGRÍCOLA.	1ª. HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO.	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Yellow	Red	Red	Red	Red	Grey
	2ªA. ALMACENADO DE APEROS.	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Grey
	2ªB. ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES.	Red	Red	Red	Cyan	Red	Red	Red	Red	Red	Grey
	3ª. SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES.	Red	Red	Red	Cyan	Red	Red	Red	Red	Red	Grey
	4ª. VIVEROS E INVERNADEROS.	Red	Red	Yellow	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Grey
	5ª. CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO.	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Grey

- (1) Para guardián de la instalación, con un máximo de 120 m2 construidos.
- (2) Para servicio del equipamiento.
- (4) como servicio complementario para el personal de la empresa.
- (5) Si es uso complementario deberá ser para servicio de la actividad principal.
- (6) Investigación y desarrollo de la actividad principal.

**9.8 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.**

En Suelo Urbano, las presentes Normas Urbanísticas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por estas Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

### 9.9 DETERMINACIÓN DE RASANTES.

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cual de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, las presentes Normas Urbanísticas establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de ordenación. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

### 9.10 PROTECCIÓN DE CAUCES NATURALES.

Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por el Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Sobre estos terrenos se establecen las siguientes limitaciones:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- 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.

Los puentes y pasarelas que se proyecten sobre el dominio público hidráulico habrán de contar en todo caso con la previa autorización del Organismo de cuenca, que será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/196, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento Público Hidráulico, RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).



## **10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por resultar necesarios y adecuados para el futuro desarrollo urbanístico del municipio, conforme al criterio del artículo 10 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, así como del artículo 13 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

Las presentes Normas Urbanísticas plantean cuatro sectores de Suelo Urbanizable. Los ámbitos correspondientes quedan reflejados en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Título.

### **10.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

#### **10.2.1 DETERMINACIONES GENERALES.**

A los efectos de adscripción a las Situaciones Básicas de Suelo definidas por el artículo 12 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo; todo el Suelo Urbanizable se adscribe al definido en dicho artículo como "Suelo Rural", al corresponder con los supuestos descritos en el epígrafe 2.b de dicho artículo. Su régimen de utilización se ajustará a las previsiones de los artículos 13 y 14 del mismo Texto Refundido.

#### **10.2.2 DERECHOS.**

Los derechos de los propietarios en Suelo Urbanizable se sujetarán a las previsiones de los artículos 18 o 19 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

#### **10.2.3 DEBERES.**

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en que los terrenos estén incluidos, conforme a la ordenación establecida por las NUM o en el correspondiente Plan Parcial y a las reservas mínimas recogidas en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.
3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación; y, en su caso, las obras necesarias para la

ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, conforme a lo que se indique para cada sector en el Planeamiento de rango superior.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio del área de reparto en que el sector se encuentre, aplicado a su superficie.
5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.

Conforme al artículo 20, de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria, puesto que le han de ser entregados ya debidamente urbanizados.

7. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

### **10.3 DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

---

#### **10.3.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.**

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, las NUM regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

##### **I. SECTORES CON PLANEAMIENTO PREVIO ASUMIDO.**

Sectores en los que las NUM asumen la ordenación detallada establecida por algún instrumento de planeamiento urbanístico amparado en una regulación anterior, porque al momento de la aprobación inicial de las presentes NUM dicho instrumento está ya aprobado, pero que se encuentran pendientes de concluir el proceso de gestión y ejecución que determinaría su incorporación al suelo urbano.

Se trata de sectores de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias anteriores o por alguna de sus modificaciones puntuales aprobadas posteriormente.

Conforme al artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas urbanísticas Municipales incorporan estos sectores como Planeamiento Asumido o Parcialmente Asumido.

##### **II. SECTORES CON PLANEAMIENTO DIFERIDO.**

Aquellos sectores cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de Ordenación, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación general que se incluyen en las fichas del Título 13 de la presente normativa.

### III. SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA PROPIA.

Se trata de aquellos sectores de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se establece directamente por las Normas Urbanísticas.

Las presentes NUM plantean tres sectores en esta situación.

#### 10.3.2 DETERMINACIONES SOBRE PLANEAMIENTO PREVIO EN SUELO URBANIZABLE.

Con los criterios anteriores, y conforme al artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas introducen las oportunas determinaciones sobre el planeamiento previo asumiendo o derogando la ordenación anterior, en las que se pueden distinguir las siguientes situaciones:

- Planeamiento asumido: Se mantiene su vigencia.
- Planeamiento parcialmente asumido: Se mantiene la vigencia global del documento, pero se sustituyen o complementan algunas determinaciones.
- Planeamiento derogado por sustitución: Se sustituyen las antiguas determinaciones por otras nuevas.
- Planeamiento derogado por ejecución: Las NUM incorporan la ordenación como determinación propia, al haber culminado los terrenos su proceso de transformación a Suelo Urbano Consolidado.

Con arreglo a esta casuística, la siguiente tabla recoge las determinaciones sobre planeamiento previo que las NUM establecen para cada ámbito en esta clase de suelo.

PLANEAMIENTO ANTERIOR			NUM 2008		
ÁMBITO	NOMBRE	PLANEAMIENTO ANTERIOR	ÁMBITO	PLANEAMIENTO PREVIO	DETERMINACIÓN S/ PLANEAMIENTO PREVIO
SECTOR 1	EL MANOJAR	NNSS 1995	SUED-1	Plan Parcial aprobado definitivamente	Plan Parcial asumido totalmente

Para este sector serán de aplicación las ordenanzas definidas en el Plan Parcial que lo desarrolla.

## 10.4 DESARROLLO.

### 10.4.1 DETERMINACIONES GENERALES.

Las presentes Normas Urbanísticas establecen los sectores que integran el Suelo Urbanizable del municipio, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el capítulo 13 de esta normativa.

#### **10.4.2 REQUISITOS PREVIOS.**

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable requiere la previa aprobación de la figura de planeamiento que establece su ordenación detallada.

El Suelo Urbanizable planteado en las presentes Normas Urbanísticas se divide en sectores, cuyos ámbitos y ordenación detallada se definen en los planos de ordenación y en las fichas del Título 13 correspondientes a cada sector.

#### **10.4.3 GESTIÓN.**

Cada sector se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada. Todo ello conforme a los artículos 72 y 73 de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Proyecto de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 de la mencionada Ley 4/2008. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de dicha Ley.

#### **10.4.4 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES.**

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 93 de la Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León y correspondientes del Reglamento de urbanismo.

#### **10.4.5 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones de la ordenación detallada. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### **10.4.6 PARCELACIÓN.**

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación.

## 10.5 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

### 10.5.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbanizable, conforme al artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### 10.5.1.1 SECTORIZACIÓN.

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, recogiendo su listado en la siguiente tabla.

SUR	USO PRED.	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	DENS. EDIF. MÁX. (m2/m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)
SE-01 pa	Residencial	158.359,03	0,210	33.255,40	204	12,90
SE-02 od	Residencial	27.694,00	0,425	11.749,95	55	20
SE-03 od	Industrial	369.406,51	0,400	147.762,60	-	-
SE-04 od	Residencial	31.254,00	0,473	13.283,00	56	20

#### 10.5.1.2 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

También con carácter de Determinación de Ordenación General, deberá cumplirse lo establecido en la legislación vigente en lo relativo a la cesión de aprovechamiento para viviendas con algún régimen de protección.

### 10.5.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

La ordenación detallada en Suelo Urbanizable queda establecida por las presentes NUM con carácter de **indicativa** para los Sectores SE-03 y SE-04.

## 10.6 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANIZABLE.

### 10.6.1 CALIFICACIÓN: USOS Y TIPOLOGÍAS.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes Normas Urbanísticas establecen en suelo urbano la **calificación urbanística pormenorizada**, conforme al artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se determina mediante la asignación al suelo de los distintos usos y tipologías, que en esta Normas Urbanísticas es la siguiente:

Para el Sector SE-01:

- Residencial El Manojar;

Para el Sector SE-03:

- Industria en todas sus categorías;

Para el Sector SE-04:

- Residencial Intensiva II;
- Residencial Extensiva;

Común a los sectores con ordenación detallada:

- Dotacional privado;
- Espacios libres públicos genéricos;
- Espacios libres públicos de protección de cauces;
- Equipamientos;
- Aparcamientos;
- Servicios Urbanos;
- Reserva de Servicios Urbanos;
- Viario;
- Reserva viaria;
- Viario principal;

**10.6.2 ZONAS DE ORDENANZA.**

Las Normas Urbanísticas establecen división del suelo en una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

**10.6.3 RELACIÓN DE ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANIZABLE.**

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen, agrupadas en función de su uso global.

<b>CÓDIGO</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>CALIFICACIÓN</b>
R2a	RESIDENCIAL INTENSIVA I	Residencial Intensiva I
R2b	RESIDENCIAL INTENSIVA II	Residencial Intensiva II
R3a	RESIDENCIAL EXTENSIVA	Residencial Extensiva
R3b	RESIDENCIAL EL MANOJAR	Residencial El Manojar
I2	INDUSTRIA EXTENSIVA I	Industria extensiva I
I3	INDUSTRIA EXTENSIVA II	Industria extensiva II
I4	INDUSTRIA LOGÍSTICA	Industria logística
I5	INDUSTRIA COMPACTA	Industria compacta
I6	INDUSTRIA NIDO	Industria nido

EL1	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Espacios libres públicos genéricos
EQ1	EQUIPAMIENTO COMPACTO	Equipamientos / Dotacional privado
EQ2	EQUIPAMIENTO EXENTO	
SU	SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos / Reserva de Servicios Urbanos

**10.6.4 DETERMINACIONES.**

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.3 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.4 y siguientes, también de la Normativa Urbanística.

La siguiente tabla recoge el régimen de usos de las distintas zonas de ordenanza:

	<b>USO PREDOMINANTE</b>
	<b>USO COMPATIBLE: ALTERNATIVO</b>
	<b>USO COMPATIBLE: ALTERNATIVO Y/O COMPLEMENTARIO</b>
	<b>USO COMPATIBLE: COMPLEMENTARIO</b>
	<b>USO PROHIBIDO</b>
	<b>NO PROCEDENTE O REGULADO POR NORMATIVA SECTORIAL</b>

USO	CATEGORÍA	ORDENANZAS												
		R2a-b	R3a	R3b	I2	I3	I4	I5	I6	EL1	EQ1	EQ2	SU	
RESIDENCIAL.	1º UNIFAMILIAR				(1)	(1)	(1)						(1)	
	2º COLECTIVA													
	3º RESIDENCIA													
TERCIARIO: COMERCIAL	1ª LOCAL COMERCIAL													
	2ª CENTRO COMERCIAL													
	3ª GRAN EST. COM.						(3)							
	4ª VENTA OCASIONAL													
TERCIARIO: OFICINAS,	1ª DESPACHO PROF.													
	2ª EMPRESAS				(5)	(5)	(5)	(5)	(5)		(2)	(2)		
	3ª SEDE INSTIT.				(5)	(5)	(5)	(5)	(5)		(2)	(2)		
TERCIARIO: HOSTELERÍA	1ª SIN ESPECTÁCULO				(4)	(4)	(4)							
	2ª CON ESPECTÁCULO													

USO	CATEGORÍA	ORDENANZAS												
		R2a-b	R3a	R3b	I2	I3	I4	I5	I6	EL1	EQ1	EQ2	SU	
TERCIARIO: HOSPEDAJE.	1ª: PENSIONES, CASAS RURALES Y CASAS DE HUÉSPEDES	Yellow	Cyan	Cyan	Red	Grey								
	2ª: HOTELES Y HOSTALES EN EDIFICIO EXCLUSIVO	Cyan	Cyan	Cyan	Red	Grey								
TURÍSTICO.	1ª: HOTEL	Cyan	Cyan	Cyan	Red	Grey								
	2ª: HOTEL ESPECIALIZADO	Cyan	Cyan	Cyan	Red	Grey								
	3ª: GRUPO DE APARTAMENTOS	Cyan	Cyan	Cyan	Red	Grey								
	4ª TURISMO RURAL	Purple	Cyan	Cyan	Red	Grey								
	5ª: COMPLEJO TURÍSTICO	Red	Red	Cyan	Red	Grey								
	6ª: EQUIPAMIENTO TURÍSTICO	Red	Red	Cyan	Red	Grey								
APARCAMIENTO.	1ª: APARCAMIENTO EN BAJOS Y SÓTANOS	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Grey						
	2ª. APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	Red	Yellow	Grey										
	3ª. PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO AL AIRE LIBRE	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Grey
	4ª. ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Grey
	5ª: ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Grey
EQUIPAMIENTO: CULTURAL.	1ª: ESTABLECIMIENTOS DE HASTA 100 ASISTENTES	Purple	Cyan	Cyan	Red	Green	Green	Grey						
	2ª: ESTABLECIMIENTOS ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES	Purple	Red	Green	Green	Grey								
	3ª: ESTABLECIMIENTOS DE MÁS DE 300 ASISTENTES.	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
	4ª: ESTABLECIMIENTOS PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Green	Green	Grey

USO	CATEGORÍA	ORDENANZAS											
		R2a-b	R3a	R3b	I2	I3	I4	I5	I6	EL1	EQ1	EQ2	SU
EQUIPAMIENTO: EDUCATIVO	1ª: CENTROS ACADÉM HASTA 40 PLAZAS	Yellow	Cyan	Cyan	(4)	(4)	(4)	Cyan	Cyan	Red	Green	Green	Grey
	2ª: CENTROS ACADÉM HASTA 80 PLAZAS.	Purple	Cyan	Cyan	(4)	(4)	(4)	Cyan	Cyan	Red	Green	Green	Grey
	3ª: CENTROS ACADÉM DE MÁS DE 80PLAZAS.	Cyan	Red	Red	(4)	(4)	(4)	Cyan	Cyan	Red	Green	Green	Grey
	4ª: GUARDERÍAS INFANTILES.	Purple	Cyan	Cyan	(4)	(4)	(4)	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
	5ª: CENTROS DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	Cyan	Cyan	Cyan	(6)	(6)	(6)	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
EQUIPAMIENTO: SANITARIO	1ª: CLÍNICAS EN RÉGIMEN DE CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS DE MENOS DE 200 M², SIN HOSPITALIZACIÓN	Purple	Cyan	Cyan	(4)	(4)	(4)	(4)	Yellow	Red	Green	Green	Grey
	2ª: HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA Y OTROS CON O SIN HOSPITALIZACIÓN, EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
	3ª: OTROS CENTROS VETERINARIOS	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
EQUIPAMIENTO: ASISTENCIAL	1ª: SIN RESIDENCIA.	Purple	Cyan	Cyan	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
	2ª: CON RESIDENCIA EN EDIFICIO CON USO DISTINTO.	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
	3ª: CON RESIDENCIA, EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	Cyan	Cyan	Cyan	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
EQUIPAMIENTO: RELIGIOSO	1ª: DEST. AL CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA.	Red	Cyan	Cyan	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
	2ª: DEST. AL CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
EQUIPAMIENTO: DEPORTIVO	1ª PISTAS DESCUBIERTAS	GR1	GR1	GR1	GR1	GR1	GR1	GR1	Red	Yellow	Green	Green	Grey
	2ª PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS.	Red	Red	Red	Cyan	Cyan	Cyan	Red	Red	Red	Green	Green	Grey
EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO	1ª: EN PLANTA BAJA Y PRIMERA DE LA EDIFICACIÓN.	Purple	Cyan	Cyan	Purple	Purple	Purple	Purple	Purple	Red	Green	Green	Grey
	2ª: EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	Cyan	Cyan	Cyan	Purple	Purple	Purple	Purple	Purple	Red	Green	Green	Grey

USO	CATEGORÍA	ORDENANZAS											
		R2a-b	R3a	R3b	I2	I3	I4	I5	I6	EL1	EQ1	EQ2	SU
EQUIPAMIENTO: TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS		Red	Red	Red	Cyan	Cyan	Cyan	Cyan	Cyan	Red	Green	Green	Grey
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.		Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey
INDUSTRIA Y ALMACENES.	1ª. PEQUEÑAS INDUSTRIAS, ALMACENES O TALLERES ARTESANALES NO MOLESTAS PARA EL USO RESIDENCIAL.	1ªa-b	1ªa-b	1ªa-b	Green	Green	Green	Green	Green	Red	1ªa-b	1ªa-b	Grey
	2ª. PEQUEÑAS INDUSTRIAS, ALMACENES, TALLERES DE SERVICIOS ADMISIBLES EN CONTIGÜIDAD CON LA RESIDENCIA CON LA ADOPCIÓN DE CIERTAS MEDIDAS CORRECTORAS.	1ªa-b	Red	Red	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red	Grey
	3ª. INDUSTRIAS Y ALMACENES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS NO IND.	Red	Red	Red	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red	Grey
	4ª. INDUSTRIAS Y ALMACENES INCOMPATIBLES CON CUALQUIER OTRO USO.	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Grey
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.		Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	1ª: ÁREAS AJARDINADAS.	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Grey
	2ª: ZONAS VERDES.	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Yellow	Yellow	Grey
	3ª ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Green	Grey	Grey	Grey

USO	CATEGORÍA	ORDENANZAS											
		R2a-b	R3a	R3b	I2	I3	I4	I5	I6	EL1	EQ1	EQ2	SU
GANADERO.	1ª: EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA.	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Cyan	Red	Red	Red	Grey
	2ª: PEQUEÑA EXPLOTACIÓN.	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Cyan	Red	Red	Red	Grey
	3ª. EXPLOTACIÓN PRODUCTIVA O INDUSTRIAL.	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Cyan	Red	Red	Red	Grey
AGRÍCOLA.	1ª. HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO.	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Grey							
	2ªA. ALMACENADO DE APEROS.	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Grey
	2ªB. ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES.	Red	Red	Red	Cyan	Cyan	Cyan	Cyan	Cyan	Red	Red	Red	Grey
	3ª. SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES.	Red	Red	Red	Cyan	Cyan	Cyan	Cyan	Cyan	Red	Red	Red	Grey
	4ª. VIVEROS E INVERNADEROS.	Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Yellow	Grey
	5ª. CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO.	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Grey

- (1) Para guardián de la instalación, con un máximo de 120 m2 contruidos.
- (2) Para servicio del equipamiento.
- (3) Siempre que cuente con las autorizaciones sectoriales necesarias.
- (4) como servicio complementario para el personal de la empresa.
- (6) Investigación y desarrollo de la actividad principal.

**10.7 PROTECCIÓN DE CAUCES NATURALES.**

Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por el Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Reales Decretos

849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Por tanto, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dichas Leyes, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificar 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.

Los puentes y pasarelas que se proyecten sobre el dominio público hidráulico habrán de contar en todo caso con la previa autorización del Organismo de cuenca, que será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 849/196, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento Público Hidráulico, RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

## 11. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

### 11.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

#### 11.1.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de ordenación PO-1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado según Decreto 45/2009, de 9 de Junio, constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que deben ser protegidos del proceso de urbanización, entendiéndose como tales los suelos que cumplen alguno de los siguientes criterios:

- a) Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.
- b) Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto, se entienden como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.
- c) Criterio de recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.
- d) Criterio de prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 18.
- e) Criterio de calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
  1. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos,

pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.

2. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.
3. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.
4. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

### 11.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Con los criterios señalados en el artículo anterior, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 30 y siguientes del Decreto 45/2009, de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en los planos de la serie nº 1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000.

#### I. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).

En correspondencia con el artículo 31 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisan ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido.

#### II. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SR-PI)

Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

1. Protección de Carreteras.

Conforme a:

- a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- b) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

2. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

3. Protección de Gasoducto.

Conforme a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

#### III. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SR-PC).

Terrenos recogidos en el Catálogo Arqueológico que se adjunta a las presentes Normas, conforme al artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

IV. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA).

En correspondencia con el artículo 34 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización por sus características agrícolas o ganaderas, así como para proteger la funcionalidad y rentabilidad de las infraestructuras agrarias.

V. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN)

Se incluyen dentro de la categoría de suelo rústico con protección natural:

- a) Los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.
- b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
- c) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable.
- d) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
  - Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
  - Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

Con estos criterios se han establecido las siguientes categorías de suelo rústico con protección natural:

## 1. SR-PN Forestal

A. Se trata, fundamentalmente, de los Montes de Utilidad Pública que en virtud del artículo 44.2 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León, se consideran Zonas Naturales de Interés Especial; y, por tanto, pertenecen a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León. (art. 2-b de dicha Ley).

## 2. SR-PN de Vías Pecuarias.

Conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

## 3. SR-PN de Hábitats.

A. Terrenos poseedores de hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres) y con arreglo a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

VI. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL. (SR-PE).

## 1. SR-PE de Cauces y Riberas.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

## 11.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.

---

### 11.2.1 RÉGIMEN GENERAL DE DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Viene regulado por los artículos 51 a 55 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que se refieren a los siguientes aspectos:

- Prevención activa de riesgos.
- Prohibición de parcelaciones urbanísticas.
- Protección de las vías públicas.
- Prohibición de obras de urbanización.

### 11.2.2 RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se diferencian en el Suelo Rústico los siguientes derechos de los propietarios:

Derechos ordinarios, enumerados en el artículo 56, a saber:

*“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, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.”*

Derechos excepcionales, conforme al artículo 57.

*“Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes **usos excepcionales**, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos”.*

### 11.2.3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En los planos de ordenación y de infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las presentes Normas, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

### 11.2.4 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a

restitución medioambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

### 11.2.5 LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OTROS REQUISITOS.

#### I. AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Además, será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Territorial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en el artículo 11.3.3 de la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

#### II. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

#### III. PLANES ESPECIALES.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

#### IV. PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde y restitución del dominio público.

### 11.3 REGULACIÓN DE USOS EN SUELO RÚSTICO.

---

#### 11.3.1 USOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 56 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, 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.

#### 11.3.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, se consideran permitidas o autorizables en Suelo Rústico, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

La clasificación se realiza estableciendo una serie de grupos en los que cabría encuadrar los distintos usos que podrán plantearse en esta clase de suelo:

- A. Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico señalados en el artículo anterior:
- Grupo A-1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
  - Grupo A-2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico
- B. Grupo B: Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- C. Grupo C: Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  2. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  3. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  4. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  5. La recogida y tratamiento de residuos.
  6. Las telecomunicaciones.
  7. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- D. Grupo D: Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- E. Grupo E: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados.
- F. Grupo F: Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- G. Grupo G: Otros usos que puedan considerarse de interés público:
1. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  2. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
  3. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

### 11.3.3 RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 58 del Reglamento de Urbanismo, a los efectos de regular su posibilidad de implantación en cada categoría de suelo rústico, se diferenciarán:

1. Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.
2. Usos autorizables, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308, mediante el cual deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.
3. Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística

En la siguiente tabla se indican los grupos de usos permitidos (PE), autorizables (AU) o prohibidos (PR) en las distintas clases y categorías de Suelo Rústico.

*SR-C: Suelo Rústico Común.*

*SRP-I: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:*

*SRP-A: Suelo Rústico con Protección Agropecuaria*

*SRP-C: Suelo Rústico con Protección Cultural. (Yacimientos arqueológicos).*

*SRP-N: Suelo Rústico con Protección Natural.*

- *mf: Forestal.*
- *cr: Cauces y Riberas.*
- *vp: Vías Pecuarias*
- *hb: de Hábitats*

CATEGORÍA S DE SUELO RÚSTICO	GRUPOS DE USOS													
	A	B	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	D	E	F	G1	G2
SR-C	PE	AU	PE(1)	AU	AU	AU	AU	AU						
SRP-A	PE	PR	PE(1)	AU	PR	AU	AU	AU(3)						
SRP-I (4)	AU	PR	PE(1)	PR	PR	AU	AU	AU(5)						
SRP-C	AU(7)	PR	AU(7)	PR	AU(7)	AU	AU(2)							
SRP-N (6)	AU(7)	PR	AU(7)	PR	AU(7)	AU	AU(2)							

(1) Permitidos cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. De no estar así previstos, son autorizables.

(2) Están prohibidos los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

(3) Autorizables usos del Grupo G2 siempre que estén vinculados a actividades agropecuarias del municipio. En otro caso, son usos prohibidos.

(4) En suelos sometidos a algún régimen de protección singular por legislación sectorial deberá aplicarse la misma, en el resto de SRP-I conforme al cuadro.

(5) Están prohibidos los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

(6) En los suelos con protección natural regulados por legislación sectorial, los usos autorizables deberán ajustarse a la misma.

(7) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro de los valores a proteger.

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas por las afecciones de la legislación sectorial aplicable en cada caso (aguas, carreteras, etc.), así como en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

## **11.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.**

### **11.4.1 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO A.**

#### **I. USOS COMPRENDIDOS.**

Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico descritos en el artículo 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.
2. Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico.

#### **II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.**

La parcela mínima, en función de la categoría de Suelo Rústico en que se encuentre la parcela, será de:

1. SR-C y SR-PA: 5.000 m<sup>2</sup>.
2. Resto de categorías: 10.000 m<sup>2</sup>

Todo ello siempre que la parcela no proceda de segregación posterior a la aprobación de estas Normas Urbanísticas; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

- A. La distancia mínima entre las explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o, en su caso, Urbanizable, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los artículos 4.11.2.1 y 4.11.2.2 de la presente Normativa, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.
- B. En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
- C. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

**11.4.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO B.**I. USOS COMPRENDIDOS.

Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

- A. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio reguladas en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:
- B. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso de actividades extractivas, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
- C. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
- D. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.
- E. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

- F. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

### 11.4.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO C.

#### I. USOS COMPRENDIDOS.

Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.

1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
2. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
3. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
4. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
5. La recogida y tratamiento de residuos.
6. Las telecomunicaciones.
7. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

#### II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

#### III. CONDICIONES PARTICULARES

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- A. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.
- B. También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura en los Títulos 6 y 8.
- C. En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el capítulo 11.5 del presente Título,
- D. Sólo cuando en la legislación sectorial se prevea expresamente, estas actuaciones están exentas del trámite de obtención de licencia municipal; todo ello en virtud del artículo 97.2 de la Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

**11.4.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO D.**I. USOS COMPRENDIDOS.

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

II. NORMATIVA APLICABLE.

Las actuaciones autorizables deberán limitarse a recuperar la configuración, uso y soluciones arquitectónicas propias del asentamiento tradicional de que se trate, asimilándose las condiciones particulares a las del Grupo F.

**11.4.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO E.**I. USOS COMPRENDIDOS.

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de:

A. SR-C: 1.000 m<sup>2</sup>.

B. Resto de categorías: Está prohibido este uso.

Todo ello siempre que la parcela no proceda de segregación posterior a la aprobación de este Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

Queda prohibida la segregación de todas las parcelas en Suelo Rústico sobre las que previamente se haya autorizado o legalizado la construcción de una vivienda unifamiliar aislada.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A. El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.6.

B. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.

- C. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
- D. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
- E. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- F. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

#### 11.4.6 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO F.

- I. USOS COMPRENDIDOS.

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Esta obras serán admisibles con independencia del tamaño de la parcela en que se ubiquen las construcciones e instalaciones objeto de actuación.
- III. CONDICIONES PARTICULARES.
  - A. Sobre las edificaciones que tengan la condición de tradicionales, entendiéndose como tales aquellas edificaciones anteriores a 1.950, y que estén acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales, tales como molinos, etc, se admitirán cambios de uso a vivienda unifamiliar y de hospedaje categoría 2ª, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.
  - B. Las obras de ampliación recogidas en este grupo, sólo serán admisibles si, una vez ampliado, el edificio cumple las condiciones particulares asignadas por la presente normativa al uso principal de la instalación.
  - C. Respecto de las ampliaciones en las edificaciones tradicionales existentes no superarán más de un 50% de la parte construida.
  - D. Para actuaciones sobre viviendas unifamiliares aisladas, el proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.6.
  - E. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.

- F. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- G. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

#### 11.4.7 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO G.

##### 11.4.7.1 USOS DE INTERÉS PÚBLICO (GRUPO G-1).

###### I. USOS COMPRENDIDOS.

Usos para los que pueda considerarse su interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público: Usos dotacionales, usos vinculados al ocio y otros equipamientos colectivos, públicos o privados.

###### II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

###### III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- A. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
- B. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamientos, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
- C. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- D. La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo Rústico requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.
- E. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la

correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

#### 11.4.7.2 OTRAS INSTALACIONES (GRUPO G-2).

Se incluyen en esta categoría los usos, construcciones e instalaciones para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos: Usos comerciales, industriales, de almacenamiento e instalaciones al servicio de las carreteras.

##### I. DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO.

Se regulan bajo este epígrafe las actividades autorizables en Suelo Rústico relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

##### A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

##### B. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
2. Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.
3. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.
4. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución

de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

## II. INDUSTRIA Y GRAN COMERCIO.

Se refiere este epígrafe a la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, que deban situarse en suelo rústico por sus específicos requerimientos funcionales y/o dimensionales, o por la improcedencia de su implantación en suelo urbano.

### A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una siguiente superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

### B. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
2. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Industria, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
3. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
4. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
5. La autorización de industrias en Suelo Rústico requerirá la previa justificación de la concurrencia de alguna de estas dos circunstancias:
  - a) La no disponibilidad de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio.
  - b) La clasificación de la actividad dentro de la categoría 4ª del uso industrial, definida en el Título 4 de la presente Normativa.
6. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha

garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

### III. SERVICIOS DE CARRETERA.

Comprende este concepto los servicios integrados en Áreas de Servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

#### A. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en este artículo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

#### B. CONDICIONES PARTICULARES

1. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras.
2. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.5 del presente Título.
3. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos terciarios correspondientes a la instalación, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
4. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
5. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
6. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen estas.

## 11.5 CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

---

### 11.5.1 CONDICIONES DE PARCELA.

#### I. PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que para cada grupo de usos se regula en el capítulo 11.4 de la presente Normativa; y que se recogen sintéticamente a continuación:

- GRUPO A:
  - 5.000 m<sup>2</sup> en SR-C y SR-A (2.500 m<sup>2</sup> para casetas de aperos);
  - 10.000 m<sup>2</sup> en el resto.
- GRUPO B: Conforme a requerimientos funcionales de la explotación extractiva y legislación sectorial.
- GRUPO C: Conforme a requerimientos funcionales de la infraestructura y legislación sectorial.
- GRUPO D: No se define.
- GRUPO E: 1.000 m<sup>2</sup> en SR-C; no se permite en el resto.
- GRUPO F: No se define.
- GRUPO G: 5.000 m<sup>2</sup>.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan estas condiciones de parcela mínima y que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

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.

### 11.5.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

#### I. ALTURA.

- A. La altura máxima permitida será de siete metros (7 m.) entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).

- B. Se permitirá alcanzar 14 metros de altura y tres plantas (Baja+2) en elementos singulares o edificaciones previa justificación de la necesidad de esta altura.
- C. En cualquier caso la cumbrera o punto mas alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los ocho metros (8 m.) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.
- D. La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los siete metros (7 m.).
- E. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

## II. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

- A. 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.
- B. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de TRES (3) metros a lindero de parcela. Podrán quedar exceptuados de este retranqueo los cobertizos y casetas de aperos definidas en el epígrafe VI de este artículo.  

Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.
- C. La edificación deberá retranquearse al menos tres (3) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de cuatro (4) metros a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras.
- D. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

## III. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

- A. Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo Rústico para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación:
  - GRUPO A: 20%
  - GRUPO B: 10% (para las construcciones de la explotación).
  - GRUPO C: No se fija

- GRUPO D: No se fija
- GRUPO E: 5%
- GRUPO F: La ocupación de la construcción existente.
- GRUPO G: 20%

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

B. Asimismo, se establece una edificabilidad máxima total que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida. También se fija diferenciadamente por usos.

- GRUPO A: 4.000 m<sup>2</sup> construidos.
- GRUPO B: 2.000 m<sup>2</sup> construidos.
- GRUPO C: No se fija.
- GRUPO D: No se fija.
- GRUPO E: 400 m<sup>2</sup> construidos.
- GRUPO F: La edificabilidad máxima correspondiente al uso de la construcción que se amplía.
- GRUPO G1: 4.000 m<sup>2</sup> construidos.
- GRUPO G2: 8.000 m<sup>2</sup> construidos.

#### IV. CUBIERTAS.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Así mismo, cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 5.7.9 de la presente Normativa para las cubiertas de la edificación.

#### V. CERRAMIENTOS DE FINCAS.

- A. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo superar en ningún caso un metro de altura.
- B. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.
- C. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo ocho (8) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino donde pudiera tener un ancho superior a 8 metros.
- D. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura

mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

VI. COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.

En Suelo Rústico Común, y en el protegido donde expresamente se indique, se permite una edificación auxiliar de hasta 20 m<sup>2</sup> y 3 metros de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y que cumplirá las siguientes condiciones:

- A. Su dimensión máxima será de 20 m<sup>2</sup> construidos, en una planta.
- B. Su altura máxima será de tres metros (3 m.).
- C. No dispondrán de ningún hueco de ventana, pudiendo contar únicamente con un lucernario sobre la puerta de acceso o en la cubierta.
- D. Su cubierta se resolverá en teja cerámica.
- E. Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

**11.5.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.**

- I. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.
- II. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
- III. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.
- IV. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.
- V. Normativa Confederación Hidrográfica:

- A. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, y en especial el art. 14 y los Capítulos II y III del Título II. Conforme establece el artículo 78 de este reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces deberá disponer de autorización previa otorgada por la Confederación Hidrográfica del Duero.
- B. Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces (zonas de servidumbre y policía) con cierto riesgo de inundación por las avenidas de los ríos, se deberá realizar por el promotor un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.
- C. Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH.
- D. La protección del dominio público hidráulico y de la calidad de las aguas se regulará conforme a lo establecido en la vigente Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- E. En lo relativo a vertidos, se estará a lo dispuesto en los artículos 234, 235 y 239 del mencionado reglamento.

#### 11.5.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.

##### I. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

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.

##### II. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

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.).

##### III. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

##### IV. CARTELES DE PUBLICIDAD.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m. de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes

meteorológicos. En el Suelo Rústico Protegido se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

## **11.6 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN**

---

### **11.6.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo Rústico, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigido hacia alguno de estos dos fines:

1. Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.
2. La restauración del medio físico.

### **11.6.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir **AL MENOS UNA** de las siguientes condiciones:

- A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de setecientos (700) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
- B. Cuando trazando círculos de doscientos (200) metros de radio con centro en los vértices del perímetro exterior de la futura edificación, se de la circunstancia de que en alguno de ellos quede incluida alguna vivienda previa a la proyectada en Suelo Rústico.
- C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
  1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
  2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
4. Por la sucesiva alineación de tres o mas edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

## 11.7 PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.

### 11.7.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo Rústico, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en esta clase suelo.

### 11.7.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Las parcelaciones en Suelo Rústico están sujetas a las siguientes reglas generales.

#### I. LEGISLACIÓN AGRARIA.

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.

En particular, se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

#### II. RÉGIMEN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

- A. Las parcelaciones en Suelo Rústico estarán sujetas a la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo y a la concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido, conforme a la presente normativa.
- B. Son nulos a todos los efectos legales los actos de parcelación en Suelo Rústico que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- C. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la

actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.

- D. La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo Rústico sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.

No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo Rústico, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo Rústico tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

- E. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
- F. No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

### III. PROHIBICIONES.

- A. En Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el apartado 11.6 del presente Título.

- B. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado.
- C. No se podrá autorizar una parcelación en Suelo Rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.
- D. No podrá autorizarse una parcelación en Suelo Rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

### IV. EXCEPCIONES.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

### V. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

## **11.8 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.**

---

### **11.8.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.**

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Rústico, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico; a saber:

- A. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.
- B. Protección de vías de comunicación.
- C. Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.
- D. Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.
- E. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.
- F. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.
- G. Ejecución de infraestructuras.

### **11.8.2 DETERMINACIONES.**

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

Para los Planes Especiales cuya redacción se prescribe expresamente desde el Plan General, se incorporan una serie de fichas en el Título 13 de la presente Normativa donde se detallan las condiciones particulares que deben cumplir.

## **11.9 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN**

---

Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos,, las

actividades que pretendan localizarse en Suelo Rústico y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En el mismo sentido se expresa la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

- I. Las comprendidas en los anexos del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos,.
- II. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- III. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

## **11.10 CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.**

---

### **11.10.1 SUELO RÚSTICO COMÚN.**

I. DELIMITACIÓN.

La delimitación de estos ámbitos se señala gráficamente con el código SR-C en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

II. USOS.

A. Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

### **11.10.2 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PI en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000, correspondientes a las distintas infraestructuras que atraviesan el Suelo Rústico.

II. USOS.

A. Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES

A. CARRETERAS.

Se trata de las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de las distintas carreteras que discurren por el término.

El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial de carreteras aplicable en cada caso en función de la titularidad de la vía. Sus condiciones particulares se desarrollan en el capítulo correspondiente del Título 8 de la presente Normativa.

B. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se trata de bandas de suelo sujetas a la afección de líneas aéreas de transporte de energía eléctrica en alta tensión.

Cumplirán las condiciones del artículo 8.8.5 de la presente normativa.

### 11.10.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos del Suelo Rústico donde consta la existencia del algún yacimiento arqueológico.

Se señalan con la clave SR-PC en el Planos de Ordenación nº 1, a escala 1/10.000.

II. USOS.

A. Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por las presentes Normas Urbanísticas para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

1. Legislación.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

  - a) Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
  - b) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
  - c) Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
  - d) Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
  - e) Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
  - f) Decreto 37/1985, de 11 de abril, por el que se establece la Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de Castilla y León.
  - g) 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.
  - h) Cuanta legislación sobre Patrimonio que se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.
2. Normativa Arqueológica: Será de aplicación la Normativa Arqueológica redactada como Anexo a las presentes Normas Urbanísticas en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y concordantes del Reglamento para la Protección del Patrimonio de Castilla y León; que se incorpora a las presentes Normas Urbanísticas.
3. Otras condiciones.
  - a) Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo, realizándose una inspección por parte del Arqueólogo Provincial.
  - b) Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.
  - c) Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes

permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura.

- d) Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, a las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.
- e) El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.
- f) Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.
- g) En general, y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:
- Apertura de caminos y viales: Carreteras, caminos de concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc,
  - Movimientos de tierras de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.
  - Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.
  - En general cualquier tipo de obra que se llevase a cabo en el entorno de un elemento incoado declarado Bien de Interés cultural, que precisan, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
  - Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológico", tal como se contempla en la Ley 16/1985 de Patrimonio histórico Español (Art. 41.3), así como en la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Art. 60). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura.

4. Listado:

La siguiente tabla recoge los enclaves sujetos a esta protección, junto con su clave de referencia:

NOMBRE DEL YACIMIENTO (LOCALIDAD)	Nº DE FICHA DEL CATÁLOGO	TIPO DE BIEN
San Antonio (Gumiel de Izán)	1	Yacimiento Arqueológico Inventariado
San Martín (Gumiel de Izán)	2	Yacimiento Arqueológico Inventariado

San Lorenzo (Gumiel de Izán)	4	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Santo Cristo Reveche (Gumiel de Izán) (09-151-0001-05)	5	Yacimiento Arqueológico Inventariado
<i>San Martín de Tremello</i> (Gumiel de Izán)	6	<i>Yacimiento Arqueológico Inventariado</i>
Los Vadillos (Gumiel de Izán)	7	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Nuestra Señora de Tremello (Gumiel de Izán)	8	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Puente de San Pedro (Gumiel de Izán)	9	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Puente de San Antonio (Gumiel de Izán)	10	Yacimiento Arqueológico Inventariado
La Granja I (Gumiel de Izán)	11	Yacimiento Arqueológico Inventariado
San Pedro II (Gumiel de Izán)	12	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Revilla I (Gumiel de Izán)	13	Yacimiento Arqueológico Inventariado
<i>Peñón I</i> (Gumiel de Izán)	14	<i>Yacimiento Arqueológico Inventariado</i>
San Pedro I (Gumiel de Izán)	15	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Puente de Revilla (Gumiel de Izán)	16	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Puentecillas (Gumiel de Izán)	17	Yacimiento Arqueológico Inventariado
San Cosme (Gumiel de Izán)	18	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Don Benito (Gumiel de Izán)	19	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Las Tenerías I (Gumiel de Izán)	20	Yacimiento Arqueológico Inventariado
<i>Las Tenerías II</i> (Gumiel de Izán)	21	<i>Yacimiento Arqueológico Inventariado</i>
Virgen del Río (Gumiel de Izán)	22	Yacimiento Arqueológico Inventariado
El Cubo (Gumiel de Izán)	23	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Revilla II (Gumiel de Izán)	24	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Vallejo Lobo I (Gumiel de Izán)	25	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Valdemurien (Gumiel de Izán)	26	Yacimiento Arqueológico Inventariado
<i>Fuente Zalama</i> (Gumiel de Izán)	27	<i>Yacimiento Arqueológico Inventariado</i>
La Charca (Gumiel de Izán)	28	Yacimiento Arqueológico Inventariado

Peñón II (Gumiel de Izán)	29	Yacimiento Arqueológico Inventariado
La Casona (Gumiel de Izán)	30	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Revilla III (Gumiel de Izán)	31	Yacimiento Arqueológico Inventariado
Revilla IV (Gumiel de Izán)	32	Yacimiento Arqueológico Inventariado
La Carbonera (Gumiel de Izán)	33	Yacimiento Arqueológico Inventariado
La Granja II (Gumiel de Izán)	34	Hallazgo Aislado
Los Medianeros (Gumiel de Izán)	35	Hallazgo Aislado
<i>La Presilla</i> (Gumiel de Izán)	36	<i>Hallazgo Aislado</i>
Revilla VI (Gumiel de Izán)	37	Hallazgo Aislado
Revilla V (Gumiel de Izán)	38	Hallazgo Aislado
San Cosme II, III y IV (Gumiel de Izán)	39	Hallazgo Aislado
Vallejo Lobo II (Gumiel de Izán)	40	Hallazgo Aislado

#### 11.10.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL POR SU VALOR FORESTAL.

##### I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PNmf en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Se trata de aquellos Montes catalogados como de Utilidad Pública conforme a la legislación forestal.

##### II. USOS.

A. Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

##### III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

##### IV. CONDICIONES PARTICULARES

En estos suelos, se estará a las condiciones que determina la legislación sectorial en cuanto a aprovechamientos y régimen de autorizaciones, así como a lo que, en su caso, establezca el Plan Forestal de Castilla y León; y en concreto los siguientes:

A. Se prohíben las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

- B. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (pastoreo), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.
- C. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.
- D. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo Rústico y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.
- E. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.
- F. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
- G. Se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- H. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.
- I. Los cerramientos de fincas deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no supongan un impedimento para el paso de fauna silvestre.
- J. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

#### 11.10.5 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE VÍAS PECUARIAS.

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PNvp en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000, incluidos en el Suelo Rústico.

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 0 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES.

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas.

Su trazado se recoge en el Plano de Ordenación nº 1, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Cultural en Suelo Rústico para estas Vías Pecuarias.

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

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.

En suelo rústico y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente.

#### 11.10.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL POR HABITATS.

I. DELIMITACIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PNhb en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Con ella se establece la protección de los hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres), y que deben ser sujetos a medidas que garanticen su conservación.

II. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. CONDICIONES PARTICULARES

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

A. USOS AUTORIZABLES.

Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Organismo de la Administración autonómica competente:

1. Instalación de líneas de transporte de energía.
2. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.
3. Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.
4. Las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente a la conservación de los hábitats inventariados.
5. Las construcciones autorizadas en virtud de los dos párrafos anteriores, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

B. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

1. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole salvo la reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.
2. Quedan expresamente prohibidos los usos:
  - a) Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.
  - b) Almacenes no agrícolas.
  - c) Vivienda unifamiliar aislada.
  - d) Actividades extractivas.
3. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno.
4. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
5. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
6. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
7. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

8. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
9. Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.
10. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.
11. Hacer fuego.
12. La acampada.
13. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.
14. Instalación de vertederos de residuos sólidos.

#### 11.10.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES Y RIBERAS.

##### I. DELIMITACIÓN.

Está formado por los cauces más las zonas de servidumbre y policía definidas en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SR-PEcr en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

##### II. USOS.

A. Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

##### III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

##### IV. CONDICIONES PARTICULARES

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

A. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección establecidas para las bandas de protección longitudinal del cauce por el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; en concreto:

1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:
  - a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.

- b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
  - c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:
- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
  - b) Las extracciones de áridos.
  - c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
  - d) Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- B. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.
- C. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.
- D. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- E. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo Rústico y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.
- F. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.
- Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
- G. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
- H. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el

curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

- I. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.
- J. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- K. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- L. Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento Público Hidráulico, RD 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

#### 11.10.8 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

I. DELIMITACIÓN.

La delimitación de estos ámbitos se señala gráficamente con el código SR-PA en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

II. USOS.

A. Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa.

III. APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.4 y 11.5 de la presente normativa.

IV. OTRAS CONDICIONES.

Queda prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada.



## 12. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

### 12.1 GENERALIDADES

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 y Urbanizable clasificado como tal por las presentes Normas Urbanísticas.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

- A. En el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con ordenación detallada tienen rango de Ordenanzas.
- B. En el Suelo Urbanizable sin ordenación detallada tienen rango de Normas Urbanísticas, resultando determinaciones orientativas para los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

### 12.2 LISTADO

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen:

En Suelo Urbano.

CÓDIGO	ORDENANZA	CALIFICACIÓN
R1	CASCO HISTÓRICO	Residencial Casco Histórico
R2a	RESIDENCIAL INTENSIVA I	Residencial Intensiva I
R2b	RESIDENCIAL INTENSIVA II	Residencial Intensiva II
R3a	RESIDENCIAL EXTENSIVA	Residencial Extensiva
I1	INDUSTRIA EN GENERAL	Industria en general
T1	ESPECIAL HOTELERO	Especial hotelero
EL1	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Espacios libres públicos genéricos
EQ1	EQUIPAMIENTO COMPACTO	Equipamientos / Dotacional privado
EQ2	EQUIPAMIENTO EXENTO	
SU	SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos / Reserva de Servicios Urbanos

En Suelo Urbanizable con ordenación detallad indicativa.

CÓDIGO	ORDENANZA	CALIFICACIÓN
I2	INDUSTRIA EXTENSIVA I	Industria extensiva I
I3	INDUSTRIA EXTENSIVA II	Industria extensiva II
I4	INDUSTRIA LOGÍSTICA	Industria logística
I5	INDUSTRIA COMPACTA	Industria compacta
I6	INDUSTRIA NIDO	Industria nido
EL1	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Espacios libres públicos genéricos
EQ1	EQUIPAMIENTO COMPACTO	Equipamientos / Dotacional privado
EQ2	EQUIPAMIENTO EXENTO	
SU	SERVICIOS URBANOS	Servicios Urbanos / Reserva de Servicios Urbanos

**12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA**

---

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los Capítulos 4 y 5 de esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**R1**

NOMBRE	RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar o colectiva en manzana compacta o cerrada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

PARA EL ÁMBITO DECLARADO B.I.C. LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN SERÁN LAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO APROBADO, SIENDO LA PRESENTE FICHA DE APLICACIÓN EN EL EXTERIOR A DICHO ÁMBITO

## DEFINICIÓN

Esta ordenanza se define para la regulación de la edificación del casco tradicional, caracterizado por la existencia de un viario de trazado irregular, escasamente dimensionado y con tamaños de manzana pequeños.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	60 m <sup>2</sup> (1) (2)
FRENTE MÍNIMO (m)	5 m (1)

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

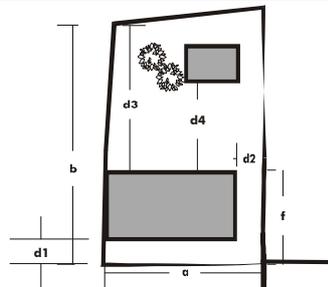
OCUPACIÓN (%)	Def. por condiciones de fondo y posición
EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Def. por condiciones de fondo, altura y posición
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 7m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos	Sin retranqueos
FONDO MÁXIMO (f)	16 m o lo señalado en planos de ordenación	16 m o lo señalado en planos de ordenación
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos	Sin retranqueos
LINDERO POSTERIOR (d3)	= 2 m (3)	= 2 m (3)
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

\* Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.

### CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES:

(1) En los solares existentes o en aquellos otros resultantes del derribo de edificios no protegidos, no podrán realizarse segregaciones que den como resultado parcelas menores de 60 m<sup>2</sup>, que reduzcan el frente de parcela existente, que den parcelas con un fondo inferior a 8,00 m.

(2) Se autorizan las agregaciones de parcelas hasta un máximo de 2, siempre y cuando el frente de una de ellas, o el de las dos sea inferior a 5,00 m, tenga una superficie menor de 50 m<sup>2</sup>. En todo caso se conservará la modulación en fachada del parcelario catastral existente.

Nunca superior a lo construible por el porcentaje máximo de ocupación en Planta Baja.

(3) Se permite el adosamiento siempre que existe acuerdo entre los colindantes.

- Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

- Se permite una edificación auxiliar de 15 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, en el área de retranqueo.

- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos señalados en la Normativa Urbanística.

- Los espacios libres interiores correspondientes a accesos comunes, servidumbres, callejos y demás elementos similares, quedarán como espacios no edificables en aplicación del Código Civil.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de obligado cumplimiento las condiciones estéticas establecidas en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Residencial	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**R2a**

NOMBRE	RESIDENCIAL INTENSIVA I
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar o colectiva, pareada o adosada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

PARA EL ÁMBITO DECLARADO B.I.C. LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN SERÁN LAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO APROBADO, SIENDO LA PRESENTE FICHA DE APLICACIÓN EN EL EXTERIOR A DICHO ÁMBITO

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas de ensanche del núcleo de Gumiel, con tipologías de vivienda unifamiliar o colectiva, pareada o adosada.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	200 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO (m)	10 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

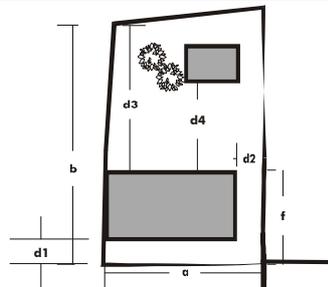
OCUPACIÓN (%)	40% (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2)
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 7m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueos	Sin retranqueos
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	15 m
LINDEROS LATERALES(d2)	= 2 m (3)	= 2 m (3)
LINDERO POSTERIOR (d3)	= 2 m (3)	= 2 m (3)
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) (2) Excepto en los sectores de Suelo Urbanizable, donde serán conforme al cuadro de características.
- (3) Se permite el adosamiento siempre que existe acuerdo entre los colindantes.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Se permite una edificación auxiliar de 15 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, en el área de retranqueo.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos señalados en la Normativa Urbanística.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Residencial.	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**R2b**

NOMBRE	RESIDENCIAL INTENSIVA II
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar o colectiva, pareada o adosada
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

PARA EL ÁMBITO DECLARADO B.I.C. LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN SERÁN LAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO APROBADO, SIENDO LA PRESENTE FICHA DE APLICACIÓN EN EL EXTERIOR A DICHO ÁMBITO

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas de ensanche del núcleo de Gumiel, con tipologías de vivienda unifamiliar o colectiva, aislada, pareada o adosada.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	200 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO (m)	10 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

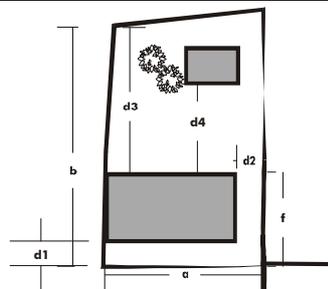
OCUPACIÓN (%)	40% (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2)
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 7m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	= 2,5 m	= 2,5 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	= 2 m (3)	= 2 m (3)
LINDERO POSTERIOR (d3)	=> 3 m	=> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) (2) Excepto en los sectores de Suelo Urbanizable, donde serán conforme al cuadro de características.
- (3) Se permite el adosamiento siempre que existe acuerdo entre los colindantes.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Se permite una edificación auxiliar de 15 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, en el área de retanqueo.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos señalados en la Normativa Urbanística.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Residencial.	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**R3a**

NOMBRE	RESIDENCIAL EXTENSIVA
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar pareada o aislada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar

PARA EL ÁMBITO DECLARADO B.I.C. LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN SERÁN LAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO APROBADO, SIENDO LA PRESENTE FICHA DE APLICACIÓN EN EL EXTERIOR A DICHO ÁMBITO

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas de ensanche del núcleo de Gumiel, con tipología de vivienda unifamiliar.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	500 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO (m)	12 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

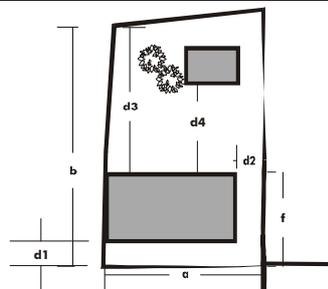
OCUPACIÓN (%)	35% (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2)
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas (PB+1) / 7m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	= 3,5 m	= 3,5 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	= 3 m (3)	= 3 m (3)
LINDERO POSTERIOR (d3)	= 3m	= 3m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) (2) Excepto en los sectores de Suelo Urbanizable, donde serán conforme al cuadro de características.
- (3) Se permite el adosamiento siempre que existe acuerdo entre los colindantes.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Se permite una edificación auxiliar de 15 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, en el área de retanqueo.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos señalados en la Normativa Urbanística.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Residencial, unifamiliar.	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**R3b**

NOMBRE	RESIDENCIAL EL MANOJAR
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar aislada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar

## DEFINICIÓN

Regula la edificación de las viviendas unifamiliares situadas en la Urbanización "El Manojar".

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	600 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO (m)	15 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

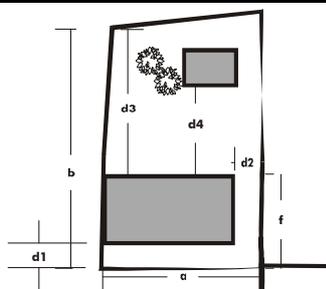
OCUPACIÓN (%)	14%
EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,27m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 plantas / 7 m
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	= 5m	= 5m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	= 2,5 m	= 2,5 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	= 2,5 m	= 2,5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos señalados en la Normativa Urbanística.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística y a las establecidas en el Plan P

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Residencial, unifamiliar.	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

11

<b>NOMBRE</b>	INDUSTRIA EN GENERAL
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial o de almacenaje dentro del casco
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas industriales de parcela de tamaño pequeño o medio, permitiéndose las tipologías de nave adosada, pareada o aislada.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	500 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	10 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

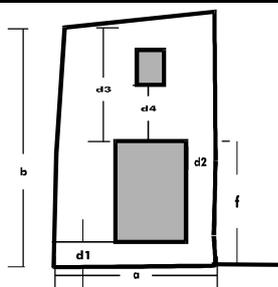
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	50%
<b>EDIFICABILIDAD NETA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 plantas / 8 m (cubrería: 11 m); salvo elementos singulares (1)
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	= 5m	= 5m
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	= 3m	= 3m
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	= 3m	= 3m
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) Se permitirá superar la altura máxima, en metros, con elementos singulares previa justificación y valoración de impacto paisajístico y ambiental del elemento.
- Se permite la construcción de una entreplanta incluida en la altura total del edificio y que computará a efectos de edificabilidad.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
- Se permite una edificación auxiliar de 25 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, en el área de retranqueo.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Industrial en todas sus categorías	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

12

NOMBRE	INDUSTRIA EXTENSIVA I
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Nave industrial o de almacenaje en Polígono
USO CARACTERÍSTICO	Industrial

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas de industria escaparate en parcela de gran tamaño, permitiéndose únicamente la nave aislada.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	7.500 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO (m)	27 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

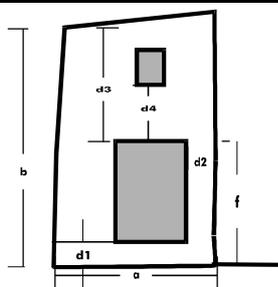
OCUPACIÓN (%)	Def. por las condiciones de retranqueo
EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	2 planta / 8m; salvo elementos singulares (1)
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	= 10 m	= 10 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	= 10 m	= 10 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	= 10 m	= 10 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) Se permitirá superar la altura máxima, en metros, con elementos singulares previa justificación y valoración de impacto paisajístico y ambiental del elemento.
- Se permite la construcción de una entreplanta incluida en la altura total del edificio y que computará a efectos de edificabilidad.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
- Se permite una edificación auxiliar de 25 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, en el área de retranqueo.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Industrial en todas sus categorías	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**13**

<b>NOMBRE</b>	INDUSTRIA EXTENSIVA II
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial o de almacenaje en Polígono
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas de industria escaparate en parcela de tamaño medio, permitiéndose la tipología de nave aislada.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	3.000 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	35 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

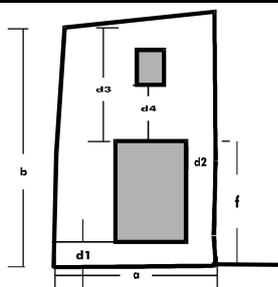
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	Def. por las condiciones de retranqueo
<b>EDIFICABILIDAD NETA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 planta / 8m; salvo elementos singulares (1)
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	= 10 m	= 10 m
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	= 5 m	= 5 m
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	= 10 m (2)	= 10 m (2)
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) Se permitirá superar la altura máxima, en metros, con elementos singulares previa justificación y valoración de impacto paisajístico y ambiental del elemento.
- (2) Sobre la manzana I3.1 deberá respetarse el retranqueo de 50 m que define la Línea Límite de la Edificación conforme a la Ley de Carreteras.
- Se permite la construcción de una entreplanta incluida en la altura total del edificio y que computará a efectos de edificabilidad.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
- Se permite una edificación auxiliar de 25 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, en el área de retranqueo.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Industrial en todas sus categorías	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

14

<b>NOMBRE</b>	INDUSTRIA LOGÍSTICA
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial o de almacenaje en Polígono
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industria / logística

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas industriales de parcela de tamaño específico para usos logísticos.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	4.000 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	94 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

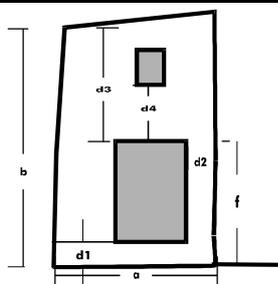
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	Def. por las condiciones de retranqueo
<b>EDIFICABILIDAD NETA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 planta / 8m; salvo elementos singulares (1)
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	= 18 m	= 18 m
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	Sin retranqueos	Sin retranqueos
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	Sin retranqueos	Sin retranqueos
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) Se permitirá superar la altura máxima, en metros, con elementos singulares previa justificación y valoración de impacto paisajístico y ambiental del elemento.
- Se permite la construcción de una entreplanta incluida en la altura total del edificio y que computará a efectos de edificabilidad.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.
- Se permite una edificación auxiliar de 25 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB) / 3 m de altura, en el área de retranqueo.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Industrial en todas sus categorías	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**15**

<b>NOMBRE</b>	INDUSTRIA COMPACTA
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial o de almacenaje en Polígono
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas industriales de parcela de tamaño mediano, permitiéndose únicamente la nave adosada.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	950 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	25 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

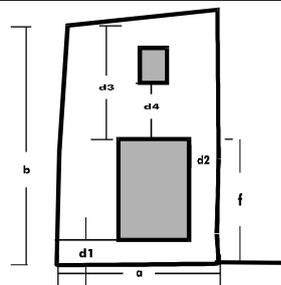
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	Def. por las condiciones de retranqueo
<b>EDIFICABILIDAD NETA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 planta / 8m; salvo elementos singulares (1)
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	= 8 m	= 8 m
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDEROS LATERALES (d2)</b>	sin retranqueos. Obligación de tapar medianera	sin retranqueos. Obligación de tapar medianera
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	= 3 m	= 3 m
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) Se permitirá superar la altura máxima, en metros, con elementos singulares previa justificación y valoración de impacto paisajístico y ambiental del elemento.
- Se permite la construcción de una entreplanta incluida en la altura total del edificio y que computará a efectos de edificabilidad.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Industrial en todas sus categorías	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

<b>NOMBRE</b>	INDUSTRIA NIDO
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Nave industrial o de almacenaje en Polígono
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industrial

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las zonas industriales de parcela de tamaño pequeño, permitiéndose la tipología de nave adosada.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	13 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

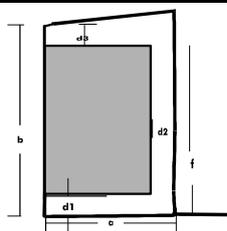
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	Def. por las condiciones de retranqueo
<b>EDIFICABILIDAD NETA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 planta / 8m; salvo elementos singulares (1)
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	= 5 m	= 5 m
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	Sin retranqueos	Sin retranqueos
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	= 3 m	= 3 m
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) Se permitirá superar la altura máxima, en metros, con elementos singulares previa justificación y valoración de impacto paisajístico y ambiental del elemento.
- Se permite la construcción de una entreplanta incluida en la altura total del edificio y que computará a efectos de edificabilidad.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Industrial en todas sus categorías	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**T1**

<b>NOMBRE</b>	ESPECIAL HOTELERO
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Hotel "Mesón La Villa"
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Terciario hotelero /hostelero

## DEFINICIÓN

La presente ordenanza tiene por objeto el mantenimiento de esta zona hotelera existente.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	La existente
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	El existente

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

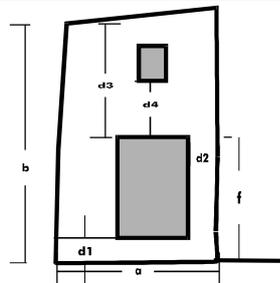
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	La existente
<b>EDIFICABILIDAD NETA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	La existente. No se permiten ampliaciones (1)
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	La existente
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	El existente	El existente
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	El existente	El existente
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	El existente	El existente
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) Únicamente se permiten obras de conservación y mantenimiento.
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Hospedaje	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**EL1**

<b>NOMBRE</b>	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Parques y jardines con instalaciones complementarias.
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Espacio libre y zona verde

## DEFINICIÓN

Espacios libres ajardinados para el disfrute de la comunidad.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	No se fija
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	No se fija

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

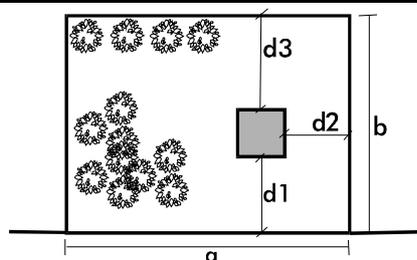
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	5%
<b>EDIFICABILIDAD NETA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	1 planta (PB) / 3 m (1)
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	$' > = 3$ m	
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	Det. por las condiciones de retranqueo	
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	$> = 3$ m	
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	$> = 3$ m	
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

(1) En caso de que sea necesario por la naturaleza de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso de Espacios Libres y Zona Verde.	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**EQ1**

<b>NOMBRE</b>	EQUIPAMIENTO COMPACTO
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Equipamientos dentro de manzanas compactas.
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Equipamiento

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las parcelas de tamaño pequeño o mediano con calificación dotacional e integradas en manzanas con otros usos predominantes.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	El existente ó 10 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

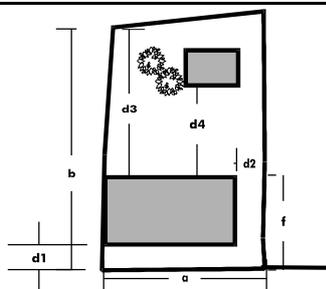
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	80%
<b>EDIFICABILIDAD NETA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	Resultante de condiciones geométricas
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	2 plantas (PB+1) / 7 m o según PLAN ESPECIAL
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	No se fija	No se fija
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	No se fija. Obligación de tapar medianeras	No se fija. Obligación de tapar medianeras
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	No se fija. Obligación de tapar medianeras	No se fija. Obligación de tapar medianeras
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Dotacional - Equipamiento, en categoría 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**EQ2**

<b>NOMBRE</b>	EQUIPAMIENTO EXENTO
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificación exenta en zona de edificación abierta o manzana completa.
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Equipamiento

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las parcelas de gran tamaño con calificación dotacional, formando un conjunto integrado de equipamientos exentos y zonas verdes.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	20 m

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

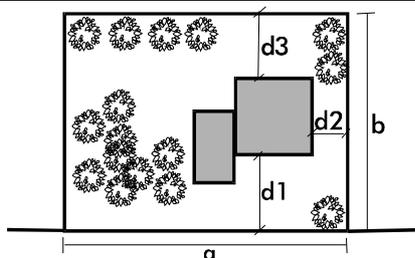
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	60%
<b>EDIFICABILIDAD NETA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1)
<b>ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)</b>	3 plantas (PB+2)/10 m. (2)
<b>ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)</b>	Una planta menos de la máxima permitida

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)</b>	No se fija	No se fija
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDEROS LATERALES(d2)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	No se fija	No se fija
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente de parcela.
- b. Fondo de parcela.
- f. Fondo de la edificación.
- d1. Retranqueo a alineación exterior.
- d2. Retranqueo a lindero lateral.
- d3. Retranqueo a lindero posterior.
- d4. Distancia a otros edificios.



## OBSERVACIONES

- (1) La EDIFICABILIDAD, para el EQUIPAMIENTO PRIVADO, en el sector urbanizable industrial será la siguiente:  
- SECTOR-03: 1,404 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- (2) En caso de que sea necesario por la naturaleza de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.  
- Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificados.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Dotacional - Equipamiento, en categoría 2º, 3º, 4º y 5º.	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

# NORMAS PARTICULARES DE ZONA

**SU**

NOMBRE	SERVICIOS URBANOS
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Elemento singular de infraestructuras
USO CARACTERÍSTICO	Infraestructuras y servicios

## DEFINICIÓN

Regula la edificación en las parcelas de tamaño pequeño o mediano con uso de infraestructuras e integradas en manzanas con otros usos predominantes.

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%)	No se fija
EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
ALTURA MÁXIMA (m/nº pl)	
ALTURA MÍNIMA (m/nº pl)	

## POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)		
FONDO MÁXIMO (f)		
LINDEROS LATERALES(d2)		
LINDERO POSTERIOR (d3)		
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con ventanas mínimo 2/3h; sin ventanas mínimo 1/2h.	

## ESQUEMA DE OCUPACIÓN

--

## OBSERVACIONES

--

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas deberán ajustarse a lo establecido en el capítulo 5.8 de la Normativa Urbanística.

## USOS

USO PRINCIPAL	USOS ALTERNATIVOS, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS
1. Uso Dotacional - Infraestructuras y Servicios	Conforme a lo establecido en las tablas de Compatibilidades de Usos de la Normativa Urbanística (Títulos 9 y 10).

## **13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN**

### **13.1 OBJETO Y CONTENIDO**

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las determinaciones relativas a los siguientes ámbitos de ordenación establecidos por las presentes Normas Urbanísticas:

1. Ámbitos de Actuaciones Aisladas
2. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
3. Sectores de Suelo Urbanizable.
4. Ámbito remitido a Plan Especial.

### **13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.**

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- A. Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.
- B. En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:
  1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.
  2. Se considerarán orientativas aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas mediante Estudio de Detalle.



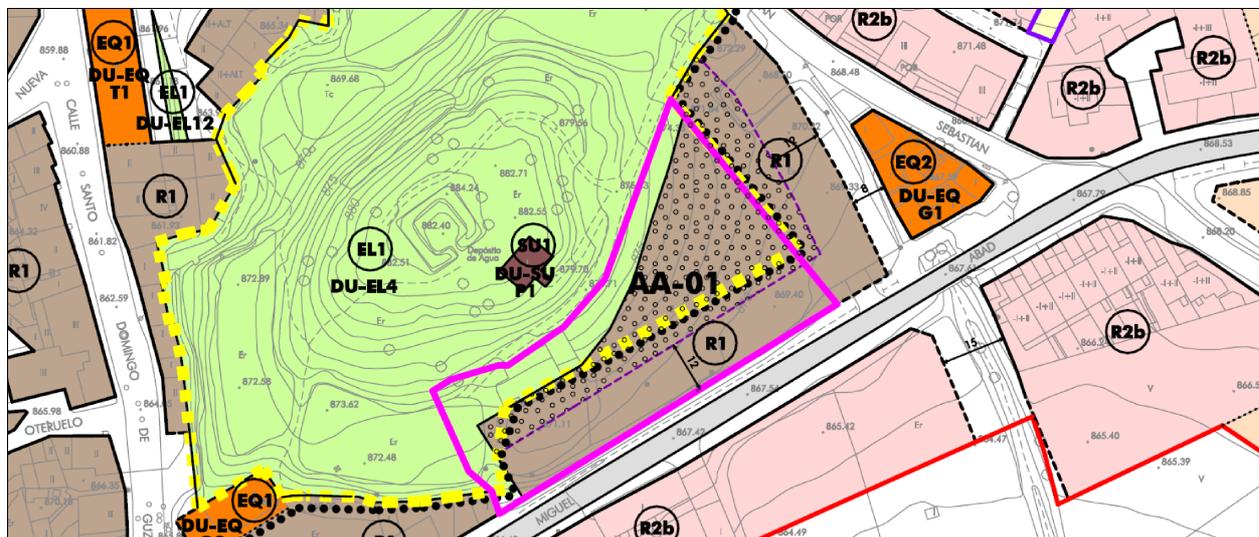
# SUELO URBANO - ÁMBITO DE ACTUACIONES AISLADAS

NOMBRE: ENTORNO DEL CASTILLO DE GUMIEL

**AA-1**

NÚCLEO: Gumiel de Izón

## LOCALIZACIÓN



## ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al sur del cerro del Castillo de Gumiel.

Se asume la propuesta de Modificación del PEPCH en la zona del Castillo de Gumiel conforme a lo determinado en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos con fecha 26 de septiembre de 2014.

Así, se permuta la franja de suelo público situada en el frente a la Calle Miguel Abad por las superficies equivalentes de los fondos de las parcelas privadas, pudiendo ampliar así la Zona Verde que rodea el castillo.

Se permite la edificación únicamente en el frente de la Calle Miguel Abad, con un fondo de 12 metros, debiendo quedar el resto de la parcela, privada, como espacio libre.

El desarrollo del ámbito puede realizarse mediante Actuaciones Aisladas, siendo la unidad mínima la parcela catastral y el correspondiente trozo del frente a la calle.

Se desarrollará mediante Actuaciones de Normalización.

## SUPERFICIES GLOBALES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	3.363	ORDENANZAS	R1-EL1
SUPERFICIE LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )	2.539	ALTURA MÁXIMA (nº plantas)	2 plantas
SUPERFICIE USOS PÚBLICOS (m <sup>2</sup> )	824	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	1.880

## CESIONES

ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	824	VIARIO (m <sup>2</sup> s)	0
------------------------------------	-----	---------------------------	---

## PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN

PLAZO MÁXIMO	2 años
--------------	--------

## USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categorías 1ª, 2ª y 3ª	Los considerados como tales en las ordenanzas R1 y EL1.	Los no permitidos expresamente

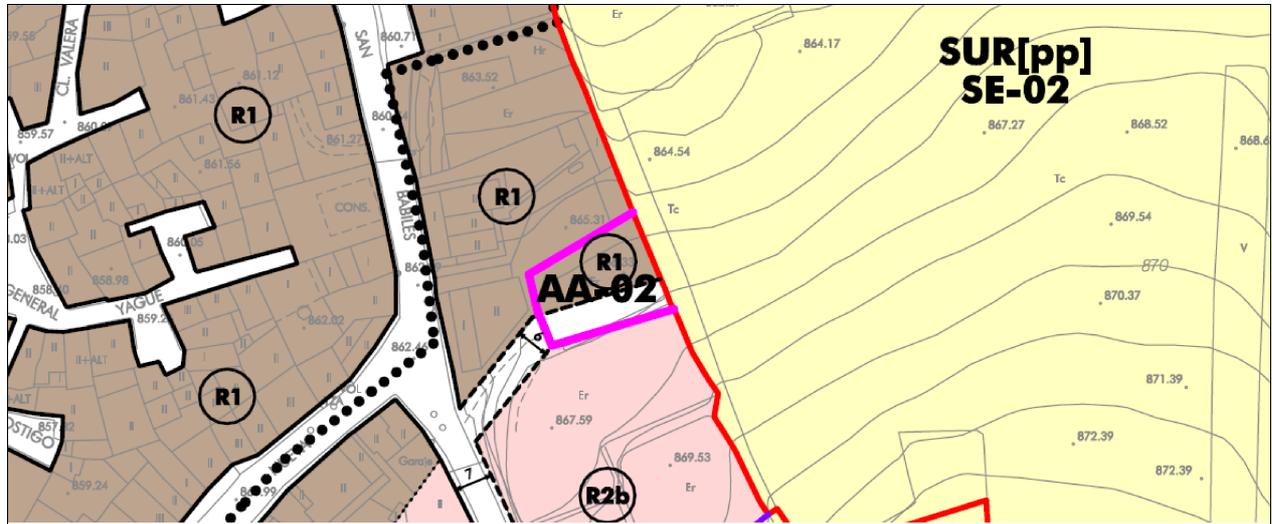
# SUELO URBANO - ÁMBITO DE ACTUACIONES AISLADAS

NOMBRE: TRAVESÍA DE SAN SEBASTIÁN

**AA-2**

NÚCLEO: Gumiel de Izán

## LOCALIZACIÓN



## ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al Este del núcleo urbano e incluye dos parcelas que habían quedado rodeadas de Suelo Urbano y que precisan ajustar sus límites para la prolongación de una calle.

Se desarrollará mediante Actuaciones de Normalización.

## SUPERFICIES GLOBALES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	371	ORDENANZAS	R1
SUPERFICIE LUCRATIVA (m <sup>2</sup> )	233	ALTURA MÁXIMA (nº plantas)	2 plantas
SUPERFICIE USOS PÚBLICOS (m <sup>2</sup> )	138	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	466

## CESIONES

ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	0	VIARIO (m <sup>2</sup> s)	138
------------------------------------	---	---------------------------	-----

## PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN

PLAZO MÁXIMO	2 años
--------------	--------

## USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categorías 1ª, 2ª y 3ª	Los considerados como tales en las ordenanzas R1 y EL1.	Los no permitidos expresamente

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

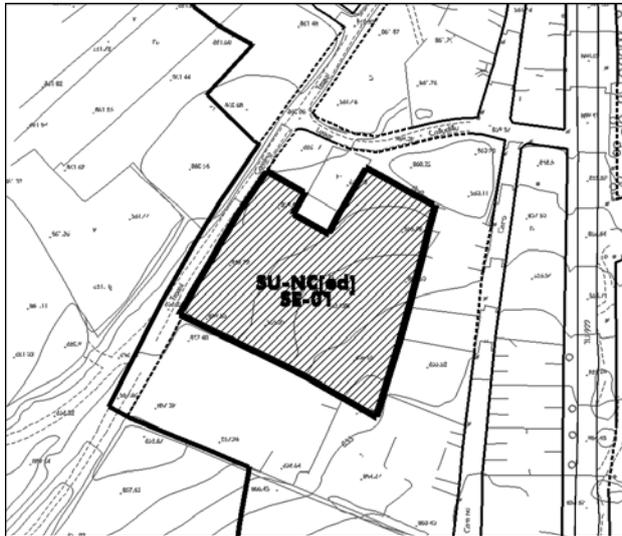
## SE-01\_ed

NOMBRE: CAMINO DEL TRASAL

NÚCLEO: Gumiel de Izán

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

#### LOCALIZACIÓN



#### ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al suroeste del núcleo como remate residencial del camino del Trasal.

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SU
ORDENACIÓN DETALLADA	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar en el Proyecto de Actuación

#### SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	4.882
S_SG (m2)	0
S_TOTAL (m2)	4.882

#### LÍMITES DE DENSIDAD

EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG	5.000 m2/Ha	2.441 m2
DENSIDAD MÁX. POBL.	20 viv/Ha	10 viv
DENSIDAD MÍN. POBL.	15 viv/Ha	7 viv
EDIF. MÁX. con SG	0,50 m2/m2	20 viv/Ha

#### PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÁXIMO 4 años

#### ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	No se fija
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO	No se fija
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	VPP: 30% edif. Residencial

#### OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### USOS

##### USO PREDOMINANTE

- Uso Residencial, categorías 1ª, 2ª y 3ª

##### USOS COMPATIBLES

Los considerados como tales en las ordenanzas R2a-b y R3a.

##### USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

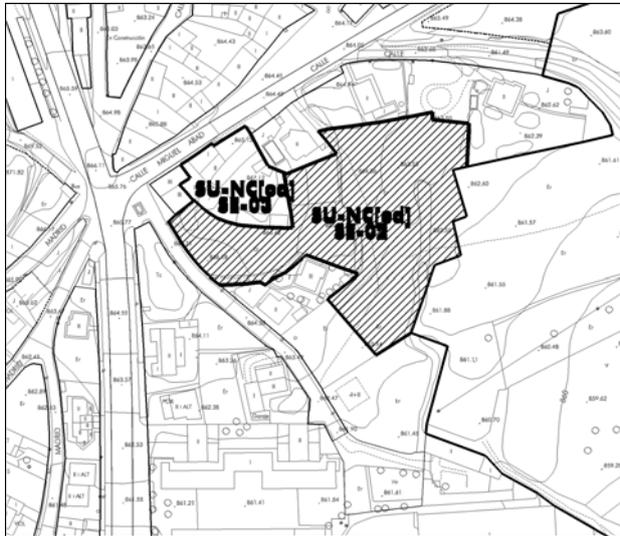
## SE-02\_ed

NOMBRE: SAN PEDRO

NÚCLEO: Gumiel de Izán

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

#### LOCALIZACIÓN



#### ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado al sur del casco histórico, linda con el SE-02 de suelo urbanizable delimitado de las presentes NUM.  
Fue clasificado como UA-B1 mediante Modificación Puntual aprobada con fecha 12/12/2000

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SAU
ORDENACIÓN DETALLADA	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar en el Proyecto de Actuación

#### SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	4.729
S_SG (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	4.729

#### LÍMITES DE DENSIDAD

EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG	5.000 m2/Ha	2.365 m2
DENSIDAD MÁX. POBL.	20 viv/Ha	9 viv
DENSIDAD MÍN. POBL.	15 viv/Ha	7 viv
EDIF. MÁX. con SG	0,50 m2/m2	20 viv/Ha

#### PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÁXIMO 4 años

#### ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	No se fija
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO	No se fija
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	VPP: 30% edif. Residencial

#### OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, categorías 1ª, 2ª y 3ª	Los considerados como tales en las ordenanzas R2 y R3a.	Los no permitidos expresamente

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

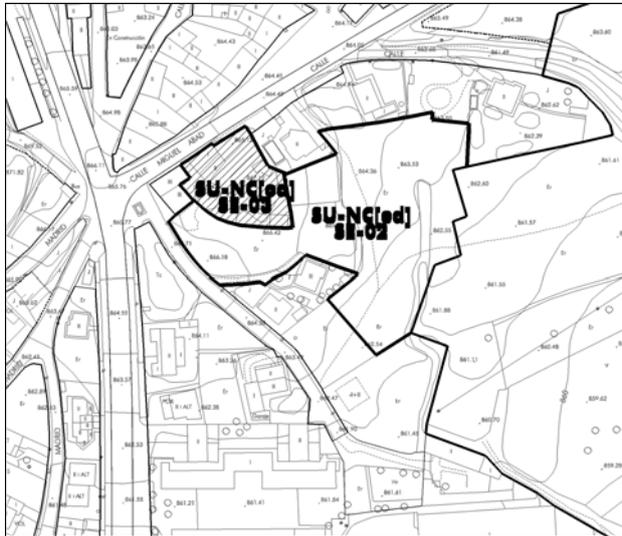
## SE-03\_od

NOMBRE: SUROESTE DE LA CALLE MIGUEL ABAD

NÚCLEO: Gumiel de Izán

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

#### LOCALIZACIÓN



#### ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Existe en la actualidad una Modificación Puntual consistente en: Modificación del límite de Suelo Urbano con cambio de la clasificación de la finca catastral nº 30460-75, del Suelo Urbanizable SAU S.II, a Suelo urbano con ordenanza reguladora A.  
Todas las determinaciones se ajustan a la Modificación Puntual aprobada.

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

#### GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SAU
ORDENACIÓN DETALLADA	Establecida en la Modificación Puntual
SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar en el Proyecto de Actuación

#### SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	980
S_SG (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	980

#### LÍMITES DE DENSIDAD

EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG	m2/Ha	941	m2	
DENSIDAD MÁX. POBL.	20	viv/Ha	2	viv
DENSIDAD MÍN. POBL.	15	viv/Ha	1	viv
EDIF. MÁX. con SG	0,96	m2/m2	20	viv/Ha

#### PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÁXIMO 4 años

#### ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	No se fija
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO	No se fija
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	

#### OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

#### USOS

##### USO PREDOMINANTE

- Uso Residencial, categorías 1ª, 2ª y 3ª

##### USOS COMPATIBLES

Los considerados como tales en la ordenanza R1.

##### USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

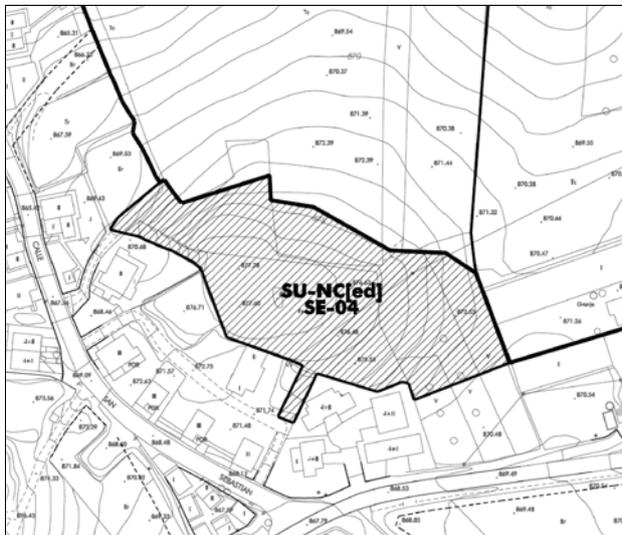
## SE-04\_ed

NOMBRE: CERRO DE SAN ESTEBAN

NÚCLEO: Gumiel de Izán

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

#### LOCALIZACIÓN



#### ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado en el borde Este del suelo urbano, facilitando la conexión de dos calles.

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar en el Proyecto de Actuación

#### SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	6.084
S_SG (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	6.084

#### LÍMITES DE DENSIDAD

EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG	5.000 m2/Ha	3.042 m2
DENSIDAD MÁX. POBL.	20 viv/Ha	12 viv
DENSIDAD MÍN. POBL.	15 viv/Ha	9 viv
EDIF. MÁX. con SG	0,50 m2/m2	20 viv/Ha

#### PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÁXIMO 4 años

#### ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	No se fija
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO	No se fija
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	VPP: 30% edif. Residencial

#### OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### USOS

##### USO PREDOMINANTE

- Uso Residencial, categorías 1ª, 2ª y 3ª

##### USOS COMPATIBLES

Los considerados como tales en las ordenanzas R2a-b y R3a.

##### USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## SE-05\_ed

NOMBRE: SAN JUAN 1

NÚCLEO: Gumiel de Izán

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

#### LOCALIZACIÓN



#### ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado en el borde oeste del núcleo de Gumiel de Izán, con frente a la calle Cantareros, incluida en SUC.

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar en el Proyecto de Actuación

#### SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	8.496
S_SG (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	8.496

#### LÍMITES DE DENSIDAD

EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG	5.000 m2/Ha	4.248 m2
DENSIDAD MÁX. POBL.	20 viv/Ha	17 viv
DENSIDAD MÍN. POBL.	15 viv/Ha	13 viv
EDIF. MÁX. con SG	0,50 m2/m2	20 viv/Ha

#### PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÁXIMO 4 años

#### ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	No se fija
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO	No se fija
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	VPP: 30% edif. Residencial

#### OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### USOS

##### USO PREDOMINANTE

- Uso Residencial, categorías 1ª, 2ª y 3ª

##### USOS COMPATIBLES

Los considerados como tales en las ordenanzas R2a-b y R3a.

##### USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

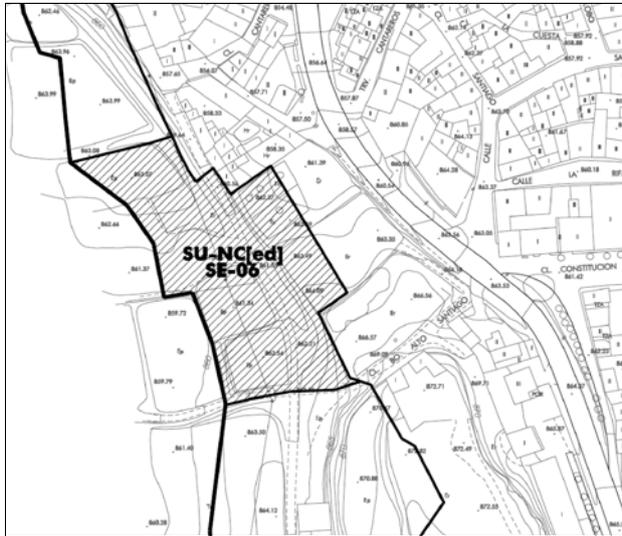
## SE-06\_ed

NOMBRE: SAN JUAN 2

NÚCLEO: Gumiel de Izán

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

#### LOCALIZACIÓN



#### ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado en el borde oeste del núcleo de Gumiel de Izán, con frente a la calle Cantareros, incluida en SUC.

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar en el Proyecto de Actuación

#### SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	4.735
S_SG (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	4.735

#### LÍMITES DE DENSIDAD

EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG	5.000 m2/Ha	2.368 m2
DENSIDAD MÁX. POBL.	20 viv/Ha	9 viv
DENSIDAD MÍN. POBL.	15 viv/Ha	7 viv
EDIF. MÁX. con SG	0,50 m2/m2	20 viv/Ha

#### PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÁXIMO 4 años

#### ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	No se fija
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO	No se fija
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	VPP: 30% edif. Residencial

#### OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### USOS

##### USO PREDOMINANTE

- Uso Residencial, categorías 1ª, 2ª y 3ª

##### USOS COMPATIBLES

Los considerados como tales en las ordenanzas R2a-b y R3a.

##### USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## SE-07\_ed

NOMBRE: SAN JUAN 3

NÚCLEO: Gumiel de Izán

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

#### LOCALIZACIÓN



#### ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado en el borde oeste del núcleo de Gumiel de Izán, con frente a la calle Cantareros, incluida en SUC.

#### OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### GESTIÓN Y DESARROLLO

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar en el Proyecto de Actuación

#### SUPERFICIES GLOBALES

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	2.682
S_SG (m2)	0
S_TOTAL (m2)	2.682

#### LÍMITES DE DENSIDAD

EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG	5.000 m2/Ha	1.341 m2
DENSIDAD MÁX. POBL.	20 viv/Ha	5 viv
DENSIDAD MÍN. POBL.	15 viv/Ha	4 viv
EDIF. MÁX. con SG	0,50 m2/m2	20 viv/Ha

#### PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA

PLAZO MÁXIMO 4 años

#### ÍNDICES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	No se fija
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO	No se fija
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	VPP: 30% edif. Residencial

#### OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

El diseño del viario deberá conectar con la trama urbana evitando los fondos de saco y las discontinuidades en el trazado.

#### USOS

##### USO PREDOMINANTE

- Uso Residencial, categorías 1ª, 2ª y 3ª

##### USOS COMPATIBLES

Los considerados como tales en las ordenanzas R2a-b y R3a.

##### USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente



**SUELO URBANIZABLE****NOMBRE:** "LA LEGUA". URBANIZACIÓN EL MANOJAR**NÚCLEO:****SUR-1pa****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Situado al sur del término municipal, a la derecha de la Autovía A-1, en el paraje denominado "El Manojar". Se encuentra alejado del núcleo urbano.

**OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

Se asume el Plan Parcial aprobado.

**GESTIÓN Y DESARROLLO**

<b>PLANEAMIENTO PREVIO</b>	SAU
<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	Asumida de Plan Parcial aprobado.
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	s/ Proyecto de Actuación

**SUPERFICIES GLOBALES**

<b>SECTOR DISCONTINUO</b>	No
<b>S_NETA (m2)</b>	158.359
<b>S_SG (m2)</b>	0
<b>S_TOTAL. (m2)</b>	158.359

**LÍMITES DE DENSIDAD**

<b>EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG</b>	2.100 m2/Ha	33.255 m2
<b>DENSIDAD MÁX. POBL.</b>	12,90 viv/Ha	204 viv
<b>DENSIDAD MÍN. POBL.</b>	10,00 viv/Ha	158 viv
<b>EDIF. MÁX. con SG</b>	0,210 m2/m2	12,90 viv/Ha

**PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA**

**PLAZO MÁXIMO** ya cumplido, PP aprobado

**ÍNDICES**

<b>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO</b>	20%
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO</b>	20%
<b>ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL</b>	0%

**OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES**

- Las presentes Normas Urbanísticas asumen la Ordenación Detallada del Plan Parcial aprobado en 12/12/2000.
- Infraestructuras:
  - Depuración: Se deberá ejecutar la depuradora propia prevista en el PP.
  - Abastecimiento de agua: Resuelve su abastecimiento a través de pozos y depósito en el propio ámbito, según condiciones del PP.
  - Otras infraestructuras: El sector asumirá costes conexión y refuerzo de infraestructuras exteriores
- Deberá constituirse una Entidad de Conservación.

**USOS****USO PREDOMINANTE**

- Residencial

**USOS COMPATIBLES**

Los establecidos como tales para cada zona de ordenanza.

**USOS PROHIBIDOS**

Los establecidos como tales para cada zona de ordenanza y expresamente:  
- Industrial.

## SUELO URBANIZABLE

NOMBRE: "LA LEGUA". URBANIZACIÓN EL MANOJAR

**SUR-1pa**

NÚCLEO:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

## ORDENACIÓN



## PLAZOS

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL P. DE ACTUACIÓN CON DETER. DE URBANIZACIÓN

PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN DESDE A.D. DEL P.A. CON DETER. DE URBANIZACIÓN

PLAZO DESDE URB. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE DEBERES URBANÍSTICOS

s/ PP

s/PP

# SUELO URBANIZABLE

NOMBRE: "LA LEGUA". URBANIZACIÓN EL MANOJAR

NÚCLEO:

## SUR-1 pa

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

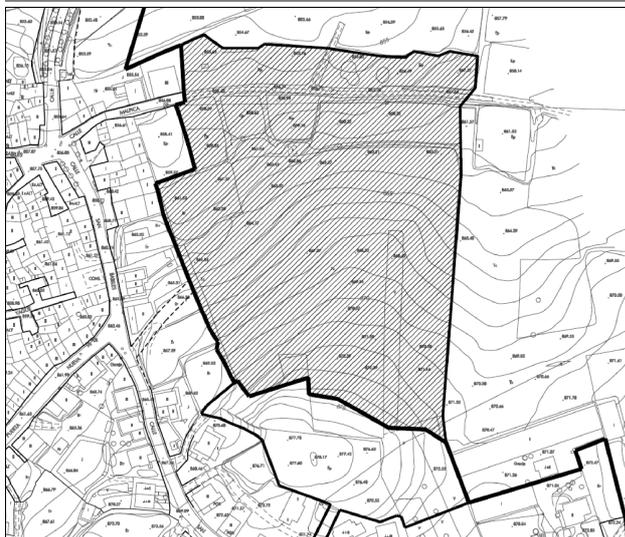
### CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

#### SECTOR-1. URBANIZACIÓN EL MANOJAR. DATOS PLAN PLARCIAL APROBADO

REFERENCIAS ORDENANZA MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m <sup>2</sup> suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m <sup>2</sup> suelo	% SOBRE EL SECTOR (SIN SSGG)	EDIF. NETA m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m <sup>2</sup> c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> c u.p.)
R3b.1	Residencial El Manojár	14.200						
R3b.2	Residencial El Manojár	14.970						
R3b.3	Residencial El Manojár	16.520						
R3b.4	Residencial El Manojár	11.730						
R3b.5	Residencial El Manojár	13.985						
R3b.6	Residencial El Manojár	40.409						
R3b.7	Residencial El Manojár	1.990						
R3b.8	Residencial El Manojár	8.900						
R3b	<b>TOTAL R3b</b>	122.704	<b>122.704</b>	77,48%	0,270	33.130	1,00	33.130
DU-EQ D1(SE-01)	Equipamiento Priv. (Deportivo)	2.007						
EQ [Pr]	<b>TOTAL EQUIP. PRIVAD</b>	2.007	<b>2.007</b>	1,27%	0,270	542	1,00	542
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>122.704</b>	<b>77,48%</b>		<b>33.130</b>		<b>33.130</b>
<b>TOTAL OTROS USO</b>			<b>2.007</b>	<b>1,27%</b>		<b>542</b>		<b>542</b>
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			<b>124.711</b>	<b>78,75%</b>	<b>0,26999997</b>	<b>33.672</b>		<b>33.672</b>
DU-EL1(SE-01)	Espacio Libre Público	6.947						
DU-EL2(SE-01)	Espacio Libre Público	635						
DU-EL(SE-01)	<b>TOTAL EL</b>	7.582	7.582					
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>			<b>7.582</b>	<b>4,79%</b>				
DU-EQ G1(SE-01)	General	1.365				1.164		
DU-EQ G2(SE-01)	General	2.946						
DU-EQ D1(SE-01)	Deportivo	2.974						
EQ(SE-01)	<b>TOTAL EQUIP. PÚBLIC</b>	7.286	7.286			1.164		
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>7.286</b>	<b>4,60%</b>		<b>1.164</b>		
DU-SU R	Reserva Servicios Urbanos (Depósito. CT)	313						
DU-VI A	Aparcamientos	3.598						
	<b>TOTAL SERVICIOS URB</b>	3.911	3.911					
<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS</b>			<b>3.911</b>	<b>2,47%</b>				
VIARIO	Calles y plazas	14.896	14.896					
<b>TOTAL VIARIO</b>			<b>14.896</b>	<b>9,41%</b>				
<b>TOTAL NO LUCRATIVO</b>			<b>33.675</b>	<b>21,26%</b>				
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>			<b>158.359</b>				Dens. Edif.	<b>0,21</b>
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>			<b>0</b>					
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE PARA AP. MEDIO</b>			<b>158.359</b>					
<b>TOTAL SECTOR 1 + SSGG</b>			<b>158.359</b>					

### OTRAS CONDICIONES



**SUELO URBANIZABLE****SUR-2pp****NOMBRE:** SAN BABILES**NÚCLEO:** Gumiel de Izón**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Situado al noreste del casco, con acceso desde la calle Malpica, la travesía de la calle San Sebastián y el SUNC-SE-04.

**OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

Creación de un área residencial en una de las zonas con mejores condiciones de accesibilidad y topografía.

**GESTIÓN Y DESARROLLO**

<b>PLANEAMIENTO PREVIO</b>	SNUC
<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	Remitida a Plan Parcial
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	s/ Proyecto de Actuación

**SUPERFICIES GLOBALES**

<b>SECTOR DISCONTINUO</b>	No
<b>S_NETA (m2)</b>	27.694
<b>S_SG (m2)</b>	0
<b>S_TOTAL. (m2)</b>	27.694

**LÍMITES DE DENSIDAD**

<b>EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG</b>	4.250 m2/Ha	11.770 m2
<b>DENSIDAD MÁX. POBL.</b>	20,00 viv/Ha	55 viv
<b>DENSIDAD MÍN. POBL.</b>	15,00 viv/Ha	42 viv
<b>EDIF. MÁX. con SG</b>	0,425 m2/m2	20,00 viv/Ha

**PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>PLAZO MÁXIMO</b>	8 años
---------------------	--------

**ÍNDICES**

<b>ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO</b>	20%
<b>ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO</b>	20%
<b>ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL</b>	30%

**OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES****1. Infraestructuras:**

- a) Depuración: Conectará a la Depuradora Municipal prevista, costeando todos los gastos derivados. Conforme al informe de la CHD "se deberá condicionar la habitabilidad de las viviendas previstas en el sector a la puesta en marcha y operatividad de las instalaciones de depuración".
- b) Abastecimiento de agua: Deberá costear la ampliación del Depósito de Gumiel en lo necesario para cubrir su demanda.
- c) Otras infraestructuras: El sector asumirá costes conexión y refuerzo de infraestructuras exteriores.

**USOS****USO PREDOMINANTE**

- Residencial

**USOS COMPATIBLES**

Los establecidos como tales en las ordenanzas R2a-b y R3a.

**USOS PROHIBIDOS**

Los establecidos como tales en las ordenanzas R2a-b y R3a.

**SUELO URBANIZABLE**

NOMBRE: SAN BABILES

NÚCLEO: Gumiel de Izán

**SUR-2pp****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ORDENACIÓN****PLAZOS**

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL P. DE ACTUACIÓN CON DETER. DE URBANIZACIÓN

2 años

PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN DESDE A.D. DEL P.A. CON DETER. DE URBANIZACIÓN

4 años

PLAZO DESDE URB. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE DEBERES URBANÍSTICOS

2 años

**SUELO URBANIZABLE**

NOMBRE: SAN BABILES

NÚCLEO: Gumiel de Izán

**SUR-2pp****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****CUADRO DE CARACTERÍSTICAS****OTRAS CONDICIONES**

Las parcelas correspondientes al aprovechamiento de cesión al municipio se localizarán en las manzanas R2a.1 y/o R2a.2.



**SUELO URBANIZABLE**

NOMBRE: VAL DE PEDRO

NÚCLEO: Gumiel de Izón

**SUR-3pp****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Situado al noroeste del núcleo de Gumiel, al otro lado de la Autovía A-1 y limitado por el sur con la carretera BU-124.

**OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

Creación de un área de actividad en el lugar con mejor acceso del municipio.

**GESTIÓN Y DESARROLLO**

PLANEAMIENTO PREVIO	SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Plan Parcial, conforme a la OD establecida en las presentes NUM
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

**SUPERFICIES GLOBALES**

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	369.407
S_SG (m2)	0
S_TOTAL. (m2)	369.407

**LÍMITES DE DENSIDAD**

EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG	4.000 m2/Ha	147.763 m2
DENSIDAD MÁX. POBL.	0,00 viv/Ha	0 viv
DENSIDAD MÍN. POBL.	0,00 viv/Ha	0 viv
EDIF. MÁX. con SG	0,400 m2/m2	0,00 viv/Ha

**PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA**

PLAZO MÁXIMO	4 años
--------------	--------

**ÍNDICES**

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20%
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO	20%
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	

**OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES**

- Las presentes Normas Urbanísticas establecen la Ordenación Detallada Indicativa del sector.
- Infraestructuras:
  - Depuración: Conectará a la Depuradora Municipal prevista, costeando todos los gastos derivados. Conforme al informe de la CHD "se deberá realizar un pretratamiento de depuración de todos los vertidos industriales antes del punto de conexión a la red genera" y "se deberá condicionar la actividad industrial del desarrollo del sector a la puesta en marcha y operatividad de las instalaciones de depuración".
  - Abastecimiento de agua: Conforme a lo requerido por la CHD, deberá contar con captación propia, a través de sondeo, que alimente un depósito elevado dentro de la propia actuación.
  - Otras infraestructuras: El sector asumirá costes conexión y refuerzo de infraestructuras exteriores.
- Deberá constituirse una Entidad de Conservación.

**USOS****USO PREDOMINANTE**

- Industrial

**USOS COMPATIBLES**

Los establecidos como tales para cada zona de ordenanza.

**USOS PROHIBIDOS**

Los establecidos como tales para cada zona de ordenanza y expresamente:  
- Residencial

## SUELO URBANIZABLE

NOMBRE: VAL DE PEDRO

NÚCLEO: Gumiel de Izán

# SUR-3pp

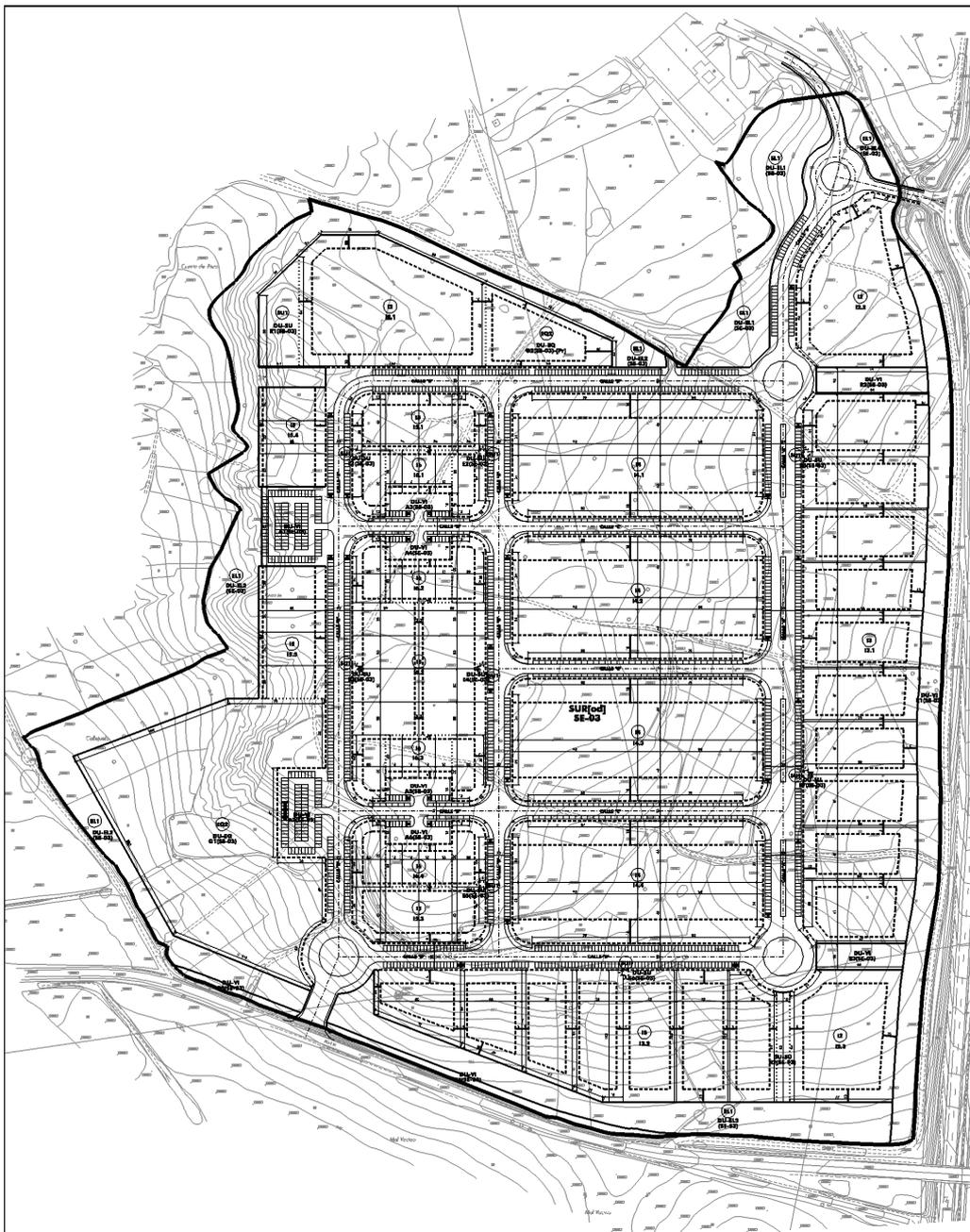
### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación detallada de la presente ficha deberá ser desarrollada mediante Plan Parcial, siendo vinculantes para el mismo las siguientes determinaciones: trazado de viario, localización y dimensión (mínima) de los equipamientos públicos, los espacios libres públicos y los aparcamientos. También será vinculante la asignación de ordenanzas, pudiendo ajustarse la edificabilidad de las distintas manzanas para alcanzar la edificabilidad global permitida.

Todo ello a efectos de cumplir con la documentación requerida para la redacción de planes parciales, según lo señalado en el artículo 142 del RUCyL.

Así mismo, en el desarrollo del Plan Parcial se deberá cumplir lo establecido en el artículo 103 del RUCyL.

### ORDENACIÓN



### PLAZOS

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL P. DE ACTUACIÓN CON DETER. DE URBANIZACIÓN

2 años

PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN DESDE A.D. DEL P.A. CON DETER. DE URBANIZACIÓN

4 años

PLAZO DESDE URB. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE DEBERES URBANÍSTICOS

2 años

# SUELO URBANIZABLE

# SUR-3pp

**NOMBRE:** VAL DE PEDRO

**NÚCLEO:** Gumiel de Izán

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación detallada de la presente ficha deberá ser desarrollada mediante Plan Parcial, siendo vinculantes para el mismo las siguientes determinaciones: trazado de viario, localización y dimensión (mínima) de los equipamientos públicos, los espacios libres públicos y los aparcamientos. También será vinculante la asignación de ordenanzas, pudiendo ajustarse la edificabilidad de las distintas manzanas para alcanzar la edificabilidad global permitida.

Todo ello a efectos de cumplir con la documentación requerida para la redacción de planes parciales, según lo señalado en el artículo 142 del RUCyL.

Así mismo, en el desarrollo del Plan Parcial se deberá cumplir lo establecido en el artículo 103 del RUCyL.

## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

SECTOR-3. POLÍGONO INDUSTRIAL "VAL DE PEDRO"								
REFERENCIAS ORDENANZA MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m <sup>2</sup> suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m <sup>2</sup> s	% SOBRE EL SECTOR (SIN SSGG)	EDIF. NETA m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m <sup>2</sup> c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> c u.p.)
I2.1	Industria Extensiva I	12.390						
I2.2	Industria Extensiva I	9.732						
I2.3	Industria Extensiva I	7.799						
I2	<b>TOTAL I2</b>	29.921	<b>29.921</b>	8,10%	0,750	22.441	1,00	22.441
I3.1	Industria Extensiva II	36.573						
I3.2	Industria Extensiva II	24.270						
I3	<b>TOTAL I3</b>	60.843	<b>60.843</b>	16,47%	0,700	42.590	1,00	42.590
I4.1	Industria Logística	17.224						
I4.2	Industria Logística	17.255						
I4.3	Industria Logística	17.255						
I4.4	Industria Logística	17.224						
I4	<b>TOTAL I4</b>	68.958	<b>68.958</b>	18,67%	0,640	44.133	1,00	44.133
I5.1	Industria Compacta	6.574						
I5.2	Industria Compacta	14.842						
I5.3	Industria Compacta	6.510						
I5.4	Industria Compacta	5.000						
I5.5	Industria Compacta	3.750						
I5	<b>TOTAL I5</b>	36.676	<b>36.676</b>	9,93%	0,750	27.507	1,00	27.507
I6.1	Industria Nido	1.625						
I6.2	Industria Nido	1.625						
I6.3	Industria Nido	1.625						
I6.4	Industria Nido	1.625						
I6	<b>TOTAL I6</b>	6.500	<b>6.500</b>	1,76%	0,850	5.525	1,00	5.525
DU-EQ G2(SE-03)	Equipamiento Privado	3.964						
EQ[Pr]	<b>TOTAL EQUIP. PRIVADO</b>		<b>3.964</b>		1,170	4.639	1,20	5.567
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>			<b>142.055</b>	<b>38,45%</b>		<b>142.196</b>		<b>142.196</b>
<b>TOTAL OTROS USOS (EQUIP. PRIVADO)</b>			<b>3.964</b>	<b>1,07%</b>		<b>4.639</b>		<b>5.567</b>
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			<b>146.019</b>	<b>39,53%</b>	<b>1,00558716</b>	<b>146.835</b>		<b>147.763</b>
DU-EL1(SE-03)	Espacio Libre Público	8.297						
DU-EL2(SE-03)	Espacio Libre Público	24.355						
DU-EL3(SE-03)	Espacio Libre Público	9.997						
DU-EL4(SE-03)	Espacio Libre Público	1.277						
EL(SE-03)	<b>TOTAL EL</b>	42.649	<b>42.649</b>					
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>			<b>42.649</b>	<b>11,55%</b>				
DU-EQ G1(SE-03)	Equipamiento Público	25.782						
EQ(SE-03)	<b>TOTAL EQUIP. PÚBLICO</b>	25.782	<b>25.782</b>					
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>			<b>25.782</b>	<b>6,98%</b>				
DU-VI R1(SE-03)	Reserva Viaria	11.474						
DU-VI R2(SE-03)	Reserva Viaria	1.671						
DU-VI R3(SE-03)	Reserva Viaria	1.316						
DU-VI R4(SE-03)	Reserva Viaria	1.511						
DU-VI R5(SE-03)	Reserva Viaria	529						
DU-VI R(SE-03)	<b>TOTAL VI-R</b>	16.501	<b>16.501</b>					
DU-VI A1(SE-03)	Aparcamiento	2.878						
DU-VI A2(SE-03)	Aparcamiento	2.160						
DU-VI A3(SE-03)	Aparcamiento	875						
DU-VI A4(SE-03)	Aparcamiento	875						
DU-VI A5(SE-03)	Aparcamiento	875						
DU-VI A6(SE-03)	Aparcamiento	875						
DU-VI A(SE-03)	<b>TOTAL VI-A</b>	8.538	<b>8.538</b>					
DU-SU R1(SE-03)	Reserva a SU (Depósitos)	2.076						
DU-SU R2(SE-03)	Reserva a Tendido Elec.	832						

## OTRAS CONDICIONES

Las parcelas correspondientes al aprovechamiento de cesión al municipio se localizarán en la manzana I5.5 y en el extremo norte de la I3.1.



**SUELO URBANIZABLE****SUR-4pp**

NOMBRE: COLLADITO

NÚCLEO: Gumiel de Izán

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Situado al sur del núcleo. Remate de la zona residencial junto al gran equipamiento deportivo del municipio.

**OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

Creación de un área residencial en un lugar próximo a los grandes equipamientos del núcleo.

**GESTIÓN Y DESARROLLO**

PLANEAMIENTO PREVIO	SU equipamiento / SR
ORDENACIÓN DETALLADA	Plan Parcial, conforme a la OD establecida en las presentes NUM
SISTEMA DE ACTUACIÓN	s/ Proyecto de Actuación

**SUPERFICIES GLOBALES**

SECTOR DISCONTINUO	No
S_NETA (m2)	28.110
S_SG (m2)	3.144
S_TOTAL. (m2)	31.254

**LÍMITES DE DENSIDAD**

EDIF. MÁXIMA /Ha sin SG	4.725 m2/Ha	13.283 m2
DENSIDAD MÁX. POBL.	20,00 viv/Ha	56 viv
DENSIDAD MÍN. POBL.	15,00 viv/Ha	42 viv
EDIF. MÁX. con SG	0,425 m2/m2	17,99 viv/Ha

**PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA**

PLAZO MÁXIMO ya cumplido, OD en las NUM

**ÍNDICES**

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	20%
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICO	20%
ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%

**OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES**

- Las presentes Normas Urbanísticas establecen la Ordenación Detallada Indicativa del sector.
- Infraestructuras:
  - Depuración: Conectará a la Depuradora Municipal prevista, costeando todos los gastos derivados. Conforme al informe de la CHD "se deberá condicionar la habitabilidad de las viviendas previstas en el sector a la puesta en marcha y operatividad de las instalaciones de depuración".
  - Abastecimiento de agua: Deberá costear la ampliación del Depósito de Gumiel en lo necesario para cubrir su demanda.
  - Otras infraestructuras: El sector asumirá costes conexión y refuerzo de infraestructuras exteriores.

**USOS****USO PREDOMINANTE**

- Residencial

**USOS COMPATIBLES**

Los establecidos como tales para cada zona de ordenanza.

**USOS PROHIBIDOS**

Los establecidos como tales para cada zona de ordenanza.

# SUELO URBANIZABLE

NOMBRE: COLLADITO

NÚCLEO: Gumiel de Izán

# SUR-4pp

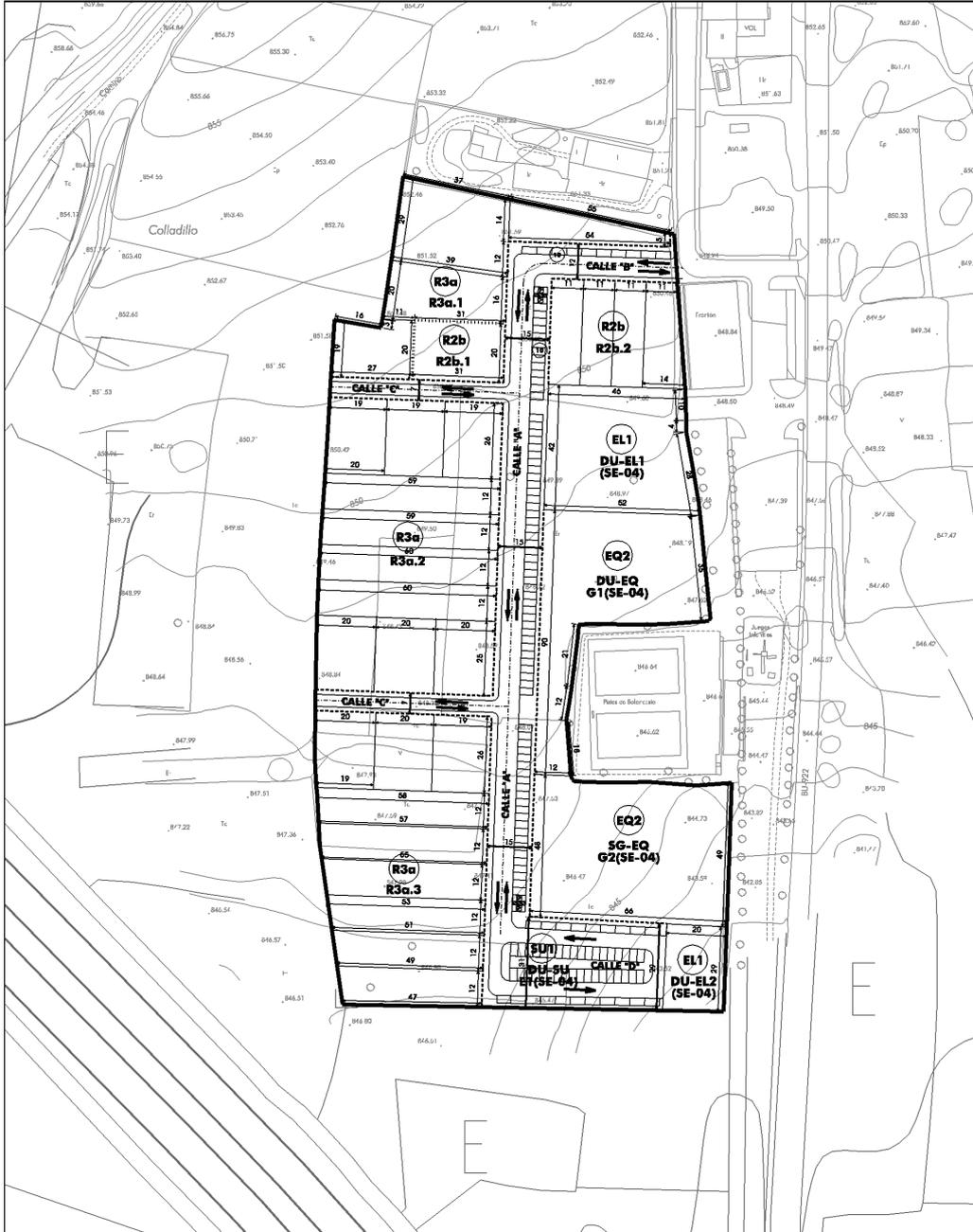
## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación detallada de la presente ficha deberá ser desarrollada mediante Plan Parcial, siendo vinculantes para el mismo las siguientes determinaciones: trazado de viario, localización y dimensión (mínima) de los equipamientos públicos, los espacios libres públicos y los aparcamientos. También será vinculante la asignación de ordenanzas, pudiendo ajustarse la edificabilidad de las distintas manzanas para alcanzar la edificabilidad global permitida.

Todo ello a efectos de cumplir con la documentación requerida para la redacción de planes parciales, según lo señalado en el artículo 142 del RUCyL.

Así mismo, en el desarrollo del Plan Parcial se deberá cumplir lo establecido en el artículo 103 del RUCyL.

## ORDENACIÓN



## PLAZOS

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL P. DE ACTUACIÓN CON DETER. DE URBANIZACIÓN

2 años

PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN DESDE A.D. DEL P.A. CON DETER. DE URBANIZACIÓN

4 años

PLAZO DESDE URB. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA TOTALIDAD DE DEBERES URBANÍSTICOS

2 años

**SUELO URBANIZABLE****SUR-4pp****NOMBRE:** COLLADITO**NÚCLEO:** Gumiel de Izán**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

La ordenación detallada de la presente ficha deberá ser desarrollada mediante Plan Parcial, siendo vinculantes para el mismo las siguientes determinaciones: trazado de viario, localización y dimensión (mínima) de los equipamientos públicos, los espacios libres públicos y los aparcamientos. También será vinculante la asignación de ordenanzas, pudiendo ajustarse la edificabilidad de las distintas manzanas para alcanzar la edificabilidad global permitida.

Todo ello a efectos de cumplir con la documentación requerida para la redacción de planes parciales, según lo señalado en el artículo 142 del RUCyL.

Así mismo, en el desarrollo del Plan Parcial se deberá cumplir lo establecido en el artículo 103 del RUCyL.

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS**

SECTOR-4. COLLADILLO								
REFERENCIAS ORDENANZA MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m <sup>2</sup> suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m <sup>2</sup> suelo	% SOBRE EL SECTOR (SIN SSGG)	EDIF. NETA m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDA D POR ORDENANZA (m <sup>2</sup> c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDA D PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m <sup>2</sup> c u.p.)
R2b.1	Residencial Ensanche	1.573						
R2b.2	Residencial Ensanche	514						
R2b	<b>TOTAL R2</b>	<b>2.087</b>	<b>2.087</b>	<b>7,42%</b>	<b>0,950</b>	<b>1.983</b>	<b>1,00</b>	<b>1.983</b>
R3a.1	Residencial Extensiva	2.900						
R3a.2	Residencial Extensiva	5.867						
R3a.3	Residencial Extensiva	5.364						
R3a	<b>TOTAL R3a</b>	<b>14.131</b>	<b>14.131</b>	<b>50,25%</b>	<b>0,800</b>	<b>11.305</b>	<b>1,00</b>	<b>11.305</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>16.218</b>	<b>57,67%</b>		<b>13.287</b>		<b>13.287</b>
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			<b>16.218</b>	<b>57,67%</b>				<b>13.287</b>
DU-EL1(SE-04)	Espacio Libre Público	0						
DU-EL2(SE-04)	Espacio Libre Público	2.069						
DU-EL3(SE-04)	Espacio Libre Público	589						
EL(SE-04)	<b>TOTAL EL</b>		<b>2.658</b>					
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>			<b>2.658</b>	<b>9,45%</b>				
DU-EQ G1(SE-04)	Equipamiento Público	2.658						
EQ(SE-04)	<b>TOTAL EQUIP. PÚBLICO</b>		<b>2.658</b>					
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>			<b>2.658</b>	<b>9,45%</b>				
DU-VI A1(SE-04)	Aparcamiento	427						
DU-VI A(SE-04)	<b>TOTAL APARCAMIENTO</b>		<b>427</b>					
DU-SU E(SE-04)	C. de Transf.	55						
DU-SU E(SE-04)	<b>TOTAL CT</b>		<b>55</b>					
<b>TOTAL SERVICIOS URBANOS</b>			<b>482</b>	<b>1,71%</b>				
VIARIO	Calles y plazas	6.105	6.105					
<b>TOTAL VIARIO</b>			<b>6.105</b>	<b>21,71%</b>				
<b>TOTAL NO LUCRATIVO</b>			<b>11.903</b>	<b>42,33%</b>				
<b>TOTAL SECTOR NETO</b>				<b>28.121</b>			<b>Dens. Edif.</b>	<b>0,425</b>
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>			<b>3.143</b>					
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE PARA AP. MEDIO</b>			<b>31.264</b>					
<b>TOTAL SECTOR 4 + SSGG</b>			<b>31.264</b>					

**OTRAS CONDICIONES**

Las parcelas correspondientes al aprovechamiento de cesión al municipio se localizarán en la manzana R2b.2.