

**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
CALZADA DE LOS MOLINOS (PALENCIA)**

**DOCUMENTO Nº 3  
NORMATIVA**

**PROMOTOR  
AYUNTAMIENTO DE CALZADA DE LOS MOLINOS**

**ARQUITECTO  
D. JOSE LUIS HERRERO MARCOS  
ABOGADA  
Dña. MARIA JOSE RAMOS CARTAGENA**

DOCUMENTO INICIAL	APROBACION INICIAL	
	EXPOSICION PUBLICA	
	APROBACION PROVISIONAL	
MODIFICACIONES	APROBACION INICIAL	
	EXPOSICION PUBLICA	
	APROBACION PROVISIONAL	
APROBACION DEFINITIVA		
PUBLICACION		



**1 Título Primero**  
**NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**



## **Título I      NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

### **Capítulo I      INTRODUCCION Y GENERALIDADES**

#### **Art. 1º OBJETIVO.**

El objetivo de la Normativa es establecer las condiciones que permitan la regulación de las actuaciones, urbanísticas derivadas de la aplicación de las NN.UU.MM de CALZADA DE LOS MOLINOS.

#### **Art. 2º.- NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL.**

Las NN.UU.MM se redactan con el contenido y alcance previsto en los arts. 43 y 44, del Capítulo III de la Ley de Urb. de Castilla y León, y de los arts. 117 a 130 del capítulo III del Título II del Rto. de Urb. de la citada Ley.

El ámbito de aplicación de las NN.UU.MM, comprende la totalidad del territorio del Municipio de CALZADA DE LOS MOLINOS.

#### **Art. 3º.- VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.**

##### **1º.- Vigencia.**

Las NN.UU.MM, tendrán vigencia indefinida desde su entrada en vigor ( art. 56 de la Ley. de Urb. y art. 167 del Rto. de Urb. )

##### **2º.- Revisión.**

Procederá la revisión ( Art. 57 de la Ley de Urb. y 168 del Rto. de Urb. de las NN.UU.MM. en alguna de las siguientes circunstancias:

- a).- La aprobación de normativa urbanística que así lo exigiera.
- b).- Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el Término Municipal de Calzada de los Molinos y que así lo disponga éste o lo haga necesario.
- c).- Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de las NN.UU.MM, en cuanto a magnitudes básicas de población, dinámica económica o mercado de vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación propuesta.
- d).- Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de la NN.UU.MM. que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio.

e).- Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal.

### **3º.- Modificación.**

Se entiende por modificación ( Art. 58 de la Ley de Urb. y 169 del Rto. de Urb C. y L. ) de las NN.UU.MM, cualquier alteración de sus determinaciones que no tenga carácter de revisión.

#### **a).- Modificación de zonas verdes y espacios libres.**

Estas modificaciones se regularán según lo establecido en el art. 172 del Rto. de Urb.

#### **b).- Modificación con aumento de volumen edificable o intensidad de población.**

Estas modificaciones se regulan conforme al art. 173 del Rto. de Urb.

### **Art. 4º.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA.**

La normativa vigente, urbanística o sectorial, será de aplicación complementaria a las determinaciones de las NN.UU.MM.

### **Art. 5º.- EFECTOS JURÍDICOS DE LA APROBACIÓN DE LAS NN.UU.MM.**

Los efectos de la aprobación del planeamiento urbanístico vienen determinados por el Art. 60 de la Ley Urb. y el Capítulo VI Efectos del planeamiento urbanístico, del Título II, arts. 182 a 186 del Rto de Urb.

1º.- Las NN.UU.MM. serán ejecutivas y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.P. ( Art. Rto. de Urb. )

2º.- las NN.UU.MM. serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, que estarán obligados a su cumplimiento. ( Art. 62 Ley Urb. y 183 Rto de Urb. )

3.- La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente diligenciado en los términos del art. 425 del Rto. de Urb.

4.- La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública, como por los particulares administrados.

**Art. 6°.- DOCUMENTOS DE LAS NN. UU. MM Y VALOR RELATIVO DE LOS MISMOS.**

Las presentes NN.UU.MM. constan de los documentos reseñados en el art. 130 del Rto de Urb., cuyo contenido y objetivo se describe brevemente a continuación:

**1°.- Información.**

El primer documento de las NN.UU.MM. consta de las siguientes partes:

**a).- Memoria Informativa.**

El primer apartado de la Información se dedica a los Antecedentes relativos al promotor, redactores y metodología de las NN.UU.MM.

El segundo apartado se dedica al estudio de las características, elementos y valores del término municipal, en aspectos relativos a la naturaleza, ambientales, culturales, demográficos etc.

El tercer apartado estudia las repercusiones legales y urbanísticas.

**b).- Planos de Información.**

Los planos de información son los siguientes:

**A).- Planos de ambito municipal.**

1°.- Base cartografica del municipio

2°.- Base catastral del municipio.

3°.- Usos del suelo en el municipio.

**B).- Planos de ambito local.**

4°.- Base cartografica de los núcleos

5°.- Base catastral de los núcleos

6°.- Alturas de la edificación.

7°.- Ocupación de suelo.

8°.- Estado de la edificación.

9°.- Edificaciones de valor arquitectónico y cultural.

10°.- Usos del suelo en el núcleos.

11°.- Dotaciones urbanísticas. Vías públicas, Espacios Libres, Zonas Verdes y Equipamientos.

12°.- Dotaciones urbanísticas. **Servicios urbanos.** Red de abastecimiento de Agua.

13°.- Dotaciones urbanísticas. **Servicios urbanos.** Red de saneamiento.

14°.- Dotaciones urbanísticas. **Servicios urbanos.** Red de suministro de energía eléctrica

C).- Planos de planeamiento existente.

15°.- Planeamiento existente

**c).- Informe Ambiental.**

En esta parte se relata porqué no es necesario este informe en el caso de las NN.UU.MM. de CALZADA DE LOS MOLINOS.

**d).- Análisis y diagnóstico.**

Este cuarto apartado de la Información, parte del análisis de la evolución de la población, se estudian y analizan los problemas y oportunidades del planeamiento existente, del ámbito urbano y del municipal, planteando los horizontes y objetivos de las NN.UU.MM.

**2º.- Memoria Vinculante y Resumen ejecutivo.**

El segundo documento de las NN.UU.MM. contiene las siguientes partes:

**a).- Objetivos y propuestas.**

Este primer apartado de la Memoria Vinculante se inicia con el estudio del respeto a la normativa urbanística y sectorial aplicable, continua con el estudio de la coherencia de las NN.UU.MM. con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, analiza la compatibilidad con otros planeamientos, plantea la resolución de necesidades dotacionales urbanísticas y de suelo, concluyendo con la orientación del crecimiento urbano planteado en las NN.UU.MM.

**c).- Determinaciones de ordenación general.**

El segundo apartado se inicia con la propuesta de las determinaciones de ordenación general obligatorias y concluye con las determinaciones de ordenación general potestativas.

**d).- Relación de las demás determinaciones.**

El tercer apartado incluye las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano.

**3º.- Normativa.**

Contiene las determinaciones escritas de carácter obligatorio, estructurado en cuatro partes: La primera destinada a la Normativa Urbanística General. La segunda a las Ordenanzas de Uso del Suelo para el suelo urbano. LA tercera se dedica a las Normas de Protección para el suelo rústico. La cuarta y última se dedica a las normas de protección del patrimonio cultural.



**a).- Normativa urbanística.**

El conjunto de normas se estructura en seis títulos dedicados a:

1° Título Primero Normas de carácter general con cinco capítulos.

2° Título Segundo Régimen urbanístico de la propiedad del suelo con dos capítulos.

3° Título Tercero Régimen de los usos con cinco capítulos.

4° Título Cuarto Normas generales de edificación con ocho capítulos.

5° Título Quinto Normas generales de urbanización con cuatro capítulos.

6° Título Sexto Normas de protección del entorno con cinco capítulos.

**b).- En suelo urbano. Ordenanzas**

El conjunto de las ordenanzas en el título séptimo con cinco capítulos dedicados a las ordenanzas de la zona de casco, edificación abierta, zona industrial, dotacional de espacios libres y zonas verdes y dotacional equipamientos públicos:

**c).- En suelo rústico. Normas de protección.**

El conjunto de normas de protección en suelo rústico se integran en el título octavo con ocho capítulos dedicados a las normas de protección en suelo rústico común, de entorno urbano, de asentamiento tradicional, agropecuario, infraestructuras, cultural y natural y especial.

**d).- Normas de protección de patrimonio cultural.**

El conjunto de normas de protección del patrimonio cultural se articulan en el título noveno con dos capítulos dedicados a las normas de protección arqueológica y arquitectónica.

**4°.- Planos de Ordenación.**

**a).- De ámbito municipal.**

**Plano n° 1.- CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO DEL MUNICIPIO.**

Este documento, formado por dos hojas, contiene la clasificación de Suelo del municipio, especificando clase, urbano o rústico, y la categoría de suelo que corresponda para la totalidad del municipio de CALZADA DE LOS MOLINOS. ( art. 119 Rto. Urb.)

**b).- Ambito de suelo urbano.**

**Plano n° 2 USOS PORMENORIZADOS.**

Este documento, formado por dos hojas, contiene la ordenación de usos pormenorizados en Suelo Urbano, Consolidado, especificando uso predominante, (residencial o dotacional), y zonas de ordenanza, para el ámbito del suelo urbano. ( art. 127 Rto. Urb.)

**Plano nº 3 GESTION URBANISTICA.**

Este plano, formado por dos hojas, contiene los ámbitos de Gestión Urbanística, integrados por Unidades de Actuación Aislada. ( art. 127 R.U.)

**Planos de DOTACIONES URBANISTICAS.**

Este documento está formado por los siguientes planos:

**- Plano nº 4 VIAS PUBLICAS, ALINEACIONES, ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.**

Este plano esta formado por dos hojas, contiene el sistema general y local de Vías Públicas y Equipamientos, y el sistema de espacios libres. ( art. 120 Rto. Urb.)

**- Plano nº 5 SERVICIOS URBANOS PUBLICOS.**

Este plano lo forman dos hojas, contiene los sistemas de redes de abastecimiento de aguas, red de saneamiento y depuración de aguas residuales y red de suministro de energía eléctrica. ( art. 120 Rto. Urb.)

**- Plano nº 6 CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.**

Este plano, constituido por dos hojas, contiene el catálogo de bienes protegidos en suelo urbano, ( art. 121 Rto. Urb.)

**5º.- Catálogo.**

El quinto documento de las NN.UU.MM. recoge las fichas de los elementos del patrimonio cultural con protección arqueológica y arquitectónica.

**Art. 7º.- INTERPRETACIÓN DE LAS NN. UU. MM.**

1º La interpretación de las NN.UU.MM. corresponde al Ayuntamiento de CALZADA DE LOS MOLINOS.

2º En caso de discrepancias o diferencias entre documentos, la interpretación de las NN.UU.MM. se realizará con el criterio del art. 176 del Rto. de Urb, dando prevalencia a:

1º Memoria Vinculante

2º Normativa.

3° Catálogo.

4° Planos de Ordenación.

3° Los errores derivados de las diferencias entre base cartográfica o catastral y realidad física se resolverán a favor de la realidad física.

4° Las diferencias entre planos de diferente escala se resolverán a favor del que presente la ordenación con mas precisión.

5° En general, prevalecerá la determinación que asigne mayor grado de protección, o mayor beneficio social, salvo el caso de función social de la propiedad o que esta sea de interés público.

6° Las diferencias entre planos de la misma escala se resolverán a favor del plano específico en la materia.

## **Art. 8°.- GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS Y ABREVIATURAS.**

### **1°.- Glosario.**

Para interpretación de los términos contenidos en las presentes NN.UU.MM. y de aquellos Planes y Proyectos que lo desarrollen, se considerarán en primer lugar los conceptos incluidos en la DISPOSICION ADICIONAL UNICA del Rto. de Urb. y cuando se utilicen los vocablos definidos en este Glosario de Términos Urbanísticos, organizados por orden alfabético, se interpretarán con el significado que se expresa a continuación.

#### **ALERO**

Alero es la parte volada de la cubierta, que sirve para desviar las aguas de lluvia.

#### **ALINEACION**

Adicional Unica b)3ª Rto. Urb.

#### **ALINEACION ACTUAL**

Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

#### **ALINEACION DE CIERRE DE FINCA**

Línea que limita la ubicación exterior del cierre de la finca con frente a la vía pública.

#### **ALINEACION INTERIOR**

Línea que establece el límite edificable con una determinada altura en el interior de una finca.

#### **ALINEACION OFICIAL**

Es la alineación que se determina o define en el planeamiento.

#### ALTURA DE EDIFICACION

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del alero o cornisa, medido en el punto medio de la fachada.

#### ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

#### ALTURA DE PLANTA

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

#### ATICO

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de las fachadas exterior e interior del edificio, siendo su cubierta plana.

#### BANDERÍN.

Anuncio perpendicular al plano de la fachada.

#### BALCON

Balcón es el saliente constituido por un forjado de grueso máximo de 10 cm., de suelo visitable, protegido por una barandilla o antepecho calado, con un vuelo máximo de 50cm. Con acceso desde el interior por un solo hueco.

#### BALCONADA

Balcónada es el balcón corrido con acceso desde el interior desde dos o mas huecos.

#### BODEGA

Construcción principalmente bajo rasante del terreno, para la preparación y almacenaje de productos vinícolas, se puede encontrar bajo un predio vecino o espacio público.

#### CHIMENEA DE VENTILACION

Espacio vertical vacío interior a la edificación, que desemboca en la cubierta y tiene en planta una superficie inferior a medio metro cuadrado.

#### CORNISA

Cornisa es el saliente generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que sirve de coronación a la fachada de un edificio.

#### **CORREDOR**

Elemento arquitectónico semejante al mirador, sin acristalar, realizado en madera, con postes en su frente, que soporta el alero de cubierta.

#### **EDIFICABILIDAD O INTENSIDAD DE USO**

Adicional Unica c)6° Rto. Urb.

#### **ENTRANTE**

Entrante es el espacio no cerrado que se sitúa en el interior de la línea de fachada de un edificio.

#### **FONDO EDIFICABLE**

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que se permite edificar en plantas, medida perpendicularmente a la alineación oficial y hacia el interior de la parcela.

#### **HABITABILIDAD**

Conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

#### **LINDEROS**

Línea perimetral que delimita una parcela y la distingue de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente. Trasera se denomina al lindero opuesto al frontal. Linderos laterales son los restantes.

#### **LIMITE EXTERIOR DE EDIFICACIÓN**

Línea que limita externamente el emplazamiento de un edificio, para el caso de edificios a retranquear en relación con la línea de cerramiento de la finca.

#### **LINEA DE FACHADA**

Es la proyección en planta del paramento de fachada del edificio sobre la rasante de la vía pública.

#### **LINEA DE EDIFICACION**

Línea que señala el límite de edificación, podrá coincidir o no con la alineación oficial.

#### **LINEA DE CERRAMIENTO.**

Línea de cerramiento es la que se señala el emplazamiento mas externo del vallado o cierre de una finca.

#### LUZ RECTA

Es la distancia comprendida entre un hueco y el exterior del paramento frontero o límite de la parcela en su caso, medida en la perpendicular al hueco en toda su extensión.

#### MANTENIMIENTO

Conjunto de operaciones necesarias para que instalaciones, edificios, construcciones etc. puedan seguir funcionando adecuadamente.

#### MANZANA

Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.

#### MANZANA ABIERTA

Tipología urbana en la que la edificación ( excluido el cierre de la finca ) puede situarse separada de las propiedades colindantes y del frente de las alineaciones de las calles que la delimiten.

#### MANZANA CERRADA

Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimiten.

#### MANZANA SEMICERRADA

Tipología urbana tradicional en la que la edificación ( excluido el cierre de la finca ) ocupa parcial o totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimiten.

#### MARQUESINA

Cobertizo que cubre una escalinata, puerta, etc.

#### MIRADOR

Mirador es el cuerpo volado en el que en sus cerramientos exteriores predomina el acristalamiento.

#### OBRA DE DEMOLICION

Son aquellas que tienden a la demolición total o parcial de un edificio o construcción.

#### OBRAS MENORES

Son las siguientes:

- Aquellas que no afectan a la estructura, ni son obras de nueva planta, pudiendo variar la distribución o decoración de un edificio.

- Las de Primera adaptación de locales comerciales de superficie inferior a 50 metros cuadrados construidos, que no afecten a la estructura.

#### OBRAS DE NUEVA PLANTA

Las que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

#### OBRAS DE REFORMA

Son las siguientes:

- Ampliación de edificios existentes.
- Modificación de edificios existentes, que afecten a la distribución, estructura o aspecto exterior del edificio.
- Modificación de huecos de fachada.
- Las que precisen colocación de andamios.
- Primera adaptación de locales comerciales de superficie superior a 50 metros cuadrados contruidos.
- Adaptación de locales comerciales cuyas obras afecten a la distribución, estructura o aspecto exterior.

#### ORNATO PUBLICO

Conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.

#### PARCELA

Adicional Unica b) Rto. Urb.

#### PARCELA ( FRENTE )

Lindero principal de una finca, limitado por los lindes laterales.

#### PARCELA ( FONDO )

Distancia media del frente de la finca al fondo de la misma.

#### PARCELA MINIMA

Adicional Unica b) 4ª Rto. Urb.

#### PARCELA MINIMA EDIFICABLE

Superficie mínima de suelo, admisible en el proceso de edificación.

#### PARCELA ( OCUPACION ).

Superficie de parcela ocupada u ocupable por la edificación.

**PARCELA ( SUPERFICIE BRUTA )**

Adicional Unica b) 1ª Rto. Urb.

**PARCELA ( SUPERFICIE NETA )**

Adicional Unica b) 2ª Rto. Urb.

**PASAJE**

Espacio cubierto en planta baja, de uso público, para acceso exclusivamente a locales comerciales o portales y para conexión peatonal entre espacios de uso público.

**PATIO DE MANZANA**

Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores.

**PATIO DE PARCELA**

Son los patios situados en los espacios edificables de parcela. Se dividen en los siguientes grupos:

- Patios Cerrados. Aquellos que están cerrados por todos sus lados.
- Patios Abiertos. Aquellos que están abiertos en uno o mas de sus lados.

**PIEZA HABITABLE O VIVIDERA**

Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la presencia prolongada de personas. No se consideran como tales los vestíbulos, pasillos, retretes, cuartos de baño, vestidores, despensas, trasteros, zonas de almacenaje y locales de instalaciones.

**PLANTA BAJA**

Se considera planta baja aquélla cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante de la acera o terreno natural, en contacto con la edificación y nunca a más de un metro sobre la rasante.

**PLANTA BAJOCUBIERTA**

Planta situada bajo la cubierta del edificio.

**PLANTA DE PISO**

Planta que está por encima de la planta baja, a excepción de los áticos.

**PLANTA DE SEMISOTANO**

Planta cuya cara superior del suelo está situada a más de medio metro bajo la rasante



oficial o del terreno natural, cuya cara inferior del techo se encuentra por encima de la rasante de la acera o del terreno natural y en contacto con la edificación.

#### PLANTA DE SOTANO

Planta cuya cara inferior del techo se encuentre en siempre bajo la rasante de la acera o terreno natural, y en contacto con la edificación.

#### PORTAL

Es el recinto que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensor del edificio, si los hubiere.

#### PROTECCION ( ELEMENTO DE )

Elemento macizo o calado que tiene por finalidad delimitar exteriormente balcones, terrazas, ventanas muy bajas, etc... constituyendo una barrera defensiva ante la caída al vacío.

#### PROTECCION AMBIENTAL ( GRADO )

Adicional Unica h)3° Rto. Urb.

#### PROTECCION ESTRUCTURAL ( GRADO )

Adicional Unica h)2° Rto. Urb.

#### PROTECCION INTEGRAL ( GRADO )

Adicional Unica h)1° Rto. Urb.

#### RASANTE ACTUAL

Es el perfil longitudinal de las vías, plazas o calles existentes o del terreno natural.

#### RASANTE NATURAL

Cota relativa de cada punto del terreno antes de realizar obras de urbanización.

#### RASANTE OFICIAL

Es el perfil longitudinal de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en el Plan o Proyecto de Urbanización.

#### REHABILITACION

Reparación o reconstrucción de un edificio para ponerlo de nuevo en uso o adaptarlo a otro distinto al que tuvo en su origen.

**RESTAURACION**

Obras que se realizan en un edificio en ruinas, derruido o simplemente deteriorado, para dejarlo en su primitivo estado.

**RETRANQUEO**

Distancia existente o que debe separarse un edificio de la alineación oficial o de cualquier otro lindero.

**RÓTULOS**

Son los anuncios para identificación de un establecimiento, con uso generalmente de equipamiento, y situado en el plano de fachada.

**SALIENTE**

Es el cuerpo o espacio cerrado que se sitúa al exterior de la línea de fachada.

**SALUBRIDAD**

Conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.

**SEGURIDAD**

Conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.

**SECTOR**

Adicional Unica e)2° Rto. Urb.( art. 35 L.U.C.yL.)

**SOLAR**

Superficie de Suelo Urbano apta para ser edificada por estar pavimentada la vía a que de frente, tener encintadas las aceras, y disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. ( Art. 22 L.U.C. y L. y 24 Rto. Urb.)

**SOPORTAL**

Ambito porticado cubierto en planta baja que tienen algunas casas en sus fachadas y delante de la puerta, considerándose, en principio, que el suelo y el subsuelo son de dominio público, y el suelo de uso público.

**TAPIA**

Muro ciego de cerramiento de una finca.

TOLDO

Cubierta de tela o lona que se tiende para dar sombra.

USO PREDOMINANTE

Adicional Unica C)1° Rto. Urb.

USO COMPATIBLE

Adicional Unica C)2° Rto. Urb.

USO PROHIBIDO

Adicional Unica C)3° y art. 58.1.c) Rto. Urb.

USO PERMITIDO ( excepcional )

Art. 58.1.a) Rto. Urb.

USO SUJETO A AUTORIZACION

Art. 58.1.b) Rto. Urb.

URBANIZACION

Adicional Unica g) Rto. Urb.

VALLA

Cierre macizo o calado que situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado.

VIVIENDA EXTERIOR

Aquella que tiene al menos uno de sus huecos sobre plaza, calle o alternativamente sobre espacio libre en contacto directo con la vía pública.

VIVIENDA

UNIFAMILIAR

Adicional Unica j)1° Rto. Urb.

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Aquella que ocupando una parcela independiente, se adosa por dos de sus linderos laterales a las dos viviendas colindantes, formando desarrollos lineales.

## VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

Aquella que ocupando una parcela independiente, se adosa por uno de sus linderos laterales a vivienda o propiedad colindante.

## ZAGUAN

Denominación de portal en ámbito rural para acceso a una sola vivienda.

## ZONA

Superficie de uso urbanístico característico homogéneo, en la que se aplica una Ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.

**2º.- Abreviaturas.**

Teniendo en cuenta que este Documento tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística vigente, se acompaña una relación de las siglas más frecuentemente utilizadas.

- LEY 8/2007, de 28 de mayo, del suelo.	L.S.
- INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA ORDEN	I.T.U
- Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León	L.O.T.C.yL.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León	Ley Urb.
- Reglamento de Urbanismo de C.y L.	Rto. Urb.
- Normas Urbanísticas Municipales	NN.UU.MM
- Plan Especial	P.E.
- Plan Parcial	P.P.
- Estudio de Detalle	E.D.
- Proyecto de Actuación Aislada	P.A.A.
- Proyecto de Urbanización	P.U.
- Suelo Urbano	S.U.

- Suelo Rústico

S.R.

- Comisión Provincial de Urbanismo

C.P.U.



## **Capítulo II.- DESARROLLO DE LAS NN.UU.MM.**

### **Sección 1ª ASPECTOS GENERALES**

#### **Art. 9º COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO DE LAS NN.UU.MM.**

Los instrumentos de planeamiento para el desarrollo de las NN.UU.MM. pueden ser elaborados por el Ayuntamiento, las Administraciones públicas y por los particulares. ( art. 50 Ley de Urb., y art. 149 del Rto. de Urb. )

#### **Art. 10º PRINCIPIOS GENERALES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.**

Las actuaciones que se realicen en cualquier tipo de suelo, deberán realizarse sucesivamente según las etapas completas del desarrollo urbano tal y como se definen seguidamente, no pudiéndose aprobar la actuación de una etapa sin la finalización de la precedente, salvo las excepciones de simultaneidad establecidas en el Rto. de Urb.:

##### **1º.- Etapa de planeamiento.**

###### **a).- Planeamiento general.**

- NN.UU.MM

###### **b).- Planeamiento de desarrollo.**

- Estudios de Detalle E.D.
- Planes especiales P.E.
- Proyectos de Actuación Aislada. P.A.A.

##### **2º.- Etapa de urbanización.**

- Proyectos de Urbanización
- Ejecución de las obras de urbanización.

##### **3º.- Etapa de edificación.**

- Proyectos de Edificación
- Ejecución de las obras:
  - . Obras de nueva planta
  - . Obras de reformas, reparación y conservación.
  - . Obras de demolición

**4°.- Etapa de uso de la edificación.**

- Ocupación y mantenimiento de la edificación y la urbanización.

**Sección 2ª****DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS****Art. 11° NORMAS GENERALES.**

Las NN.UU.MM. se desarrollarán según la clase de suelo, como a continuación se señala:

**1°.- En Suelo Urbano Consolidado**

Mediante Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Actuación, Proyectos de urbanización y Proyectos de Obras. ( art. 25 R.U. )

**2°.- En suelo Rústico**

Mediante Planes Especiales, Proyectos de Obras y Licencia de edificación para los casos establecidos en el artículo 25 de la Ley Urb. y el Cap. IV *Régimen del suelo rústico*, art. 51 a 65 del Rto. Urb.

**Art. 12° NORMAS EN SUELO URBANO.****1.- Estudio de Detalle**

Esta figura se empleará cuando la finca o fincas, de Suelo Urbano Consolidado, sobre la que se desee actuar, requiera modificar la ordenación detallada, o bien ordenar los volúmenes edificables.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, se utilizará para establecer la ordenación detallada, o modificar y completar la que ya hubiera. Art. 45 Ley Urb. y art. 131 Rto. Urb.

**2.- Planes Especiales**

Con el objetivo de desarrollar y/o completar y excepcionalmente, las determinaciones de planeamiento general, para proteger ámbitos singulares y/o llevar a cabo operaciones de reforma interior. Art. 47, 48, y 49 de la Ley Urb. y 143 Rto. Urb.



3.- Proyecto **de** Actuación Aislada.

Tienen por objeto completar la urbanización de parcelas de suelo urbano, o adaptar la configuración física de las mismas a las determinaciones del planeamiento. Art. 69 Ley Urb y arts. 210, 216 y 222 Rto. Urb.

4.- **Proyecto** de Actuación Integrada.

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas. Art. 69 Ley Urb y arts. 240 a 254 R.U.

5.- **Proyectos de Reparcelación.**

Tienen por objeto la integración de las fincas incluidas en un polígono de ejecución, la propuesta de parcelas resultantes incluidos los parámetros urbanísticos y la determinación de los derechos y deberes de los propietarios primitivos y de la Administración para el cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

6.- **Proyectos de Parcelación.**

El objetivo de estos documentos es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas para su su urbanización y/o edificación.

7.- Proyecto de **Urbanización**

Tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento. Art. 95 Ley Urb. y art 242 y 243 del Rto Urb.

8.- Proyecto **de** Obra pública ordinaria.

Son proyectos cuya objetivo es ejecutar obras de urbanización infraestructuras o servicios de carácter puntual.

9.- Proyecto de Obras

Este documento se utilizará en los casos que la finca o fincas afectadas tengan definidas las alineaciones y rasantes, y estén completamente urbanizadas con los servicios para adquirir la condición de solar según el Art. 22 Ley Urb. y 24 Rto. Urb.

**Art. 13º NORMAS EN SUELO RÚSTICO.**

En el suelo rústico, solo son posibles aquellas actuaciones que figuran en los art. 23 a 29 Ley Urb y 51 a 65 Rto. Urb.

**1.- Planes Especiales**

Estos tendrán como objetivo desarrollar y/o completar, las determinaciones del planeamiento general, para proteger ámbitos singulares y/o coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas.

**Art. 14º PLANES DE INICIATIVA PRIVADA.**

Siguiendo el criterio del art. 7 Rto. Urb. los particulares pueden redactar y presentar al Ayuntamiento para su tramitación los instrumentos de desarrollo de las NN.UU.MM.

Los compromisos asumidos por el propietario se inscribirán en el Registro de la Propiedad en cumplimiento del Real Decreto 1.093 /1.997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias del Reglamento Hipotecario, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. Además de las determinaciones establecidas en los apartados anteriores, los proyectos de urbanización y los de obras ordinarias de iniciativa privada deberán contener:

a). Determinación de la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores de la urbanización.

b). Garantía de urbanización, por el importe real de los costos de la totalidad de la urbanización conforme a lo dispuesto en el art. 202 Rto. Urb.

<b>Sección 3ª</b>	<b>CONTENIDO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS.</b>
-------------------	---

**Art. 15º PLANEAMIENTO DE DESARROLLO****1º Estudios de detalle.**

a).- Determinaciones.

Las determinaciones de los E.D. serán las señaladas en los arts. 131 a 136 del Rto. de Urb.

Las determinaciones de los E.D. no podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

b).- Documentación.

La documentación de los E.D. será la señalada en el art. 136 del Rto. Urb.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las NN.UU.MM. y de las que se obtienen en el E.D.

c).- Limitaciones.

Los E.D. no podrán utilizarse en ningún caso para:

- Cambios en la calificación del suelo.
- Establecer nuevas ordenanzas.
- Incrementar las alturas máximas de edificación.
- Modificación del uso predominante y/o prohibido.

## **2º Planes Especiales.**

a).- Determinaciones.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación del municipio.

Los P.E. podrán modificar la ordenación detallada de las NN.UU.MM. justificándolo adecuadamente.

- Planes Especiales de Protección. Se regularán conforme a lo señalado en el Art. 48 Ley Urb. y 145 Rto. Urb.
- Planes Especiales de Reforma Interior. Se regularán conforme al Art. 49 Ley Urb. y 146 Rto. Urb.

b).- Documentación.

La documentación de los P.E. será la señalada en el art. 148 del Rto. Urb.

## **Art. 16º PROYECTOS URBANÍSTICOS.**

### **1º Proyectos de Actuación Aislada.**

a).- Objetivos, Determinaciones y Documentación.

Los Proyectos de Actuación Aislada, ya sean en suelo urbano para Normalización, Urbanización o Normalización y urbanización, o en cualquier clase de suelo para Expropiación, Ocupación Directa o de Obra Pública Ordinaria, en sus objetivos, determinaciones y documentación, se ajustarán a lo señalado en los art. 210 a 222 Rto. Urb.

### **2º Proyectos de Actuación Integrada.**

a).- Objeto.

Los Proyectos de Actuación Integrada, son instrumentos de gestión urbanística, de terrenos

clasificados como suelo urbano no consolidado o urbanizable, que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas, limitándose a lo señalado en el art. 240 del R.U.

b).- Determinaciones y Documentación.

Los Proyectos de Actuación Integrada, ya sean en suelo urbano para Normalización, Urbanización o Normalización y urbanización, o en cualquier clase de suelo para Expropiación, Ocupación Directa o de Obra Pública Ordinaria, en sus objetivos, determinaciones y documentación, se ajustarán a lo señalado en los art. 240 a 254 Rto. Urb., según la especialidad del proyecto.

### **3º Proyectos de Reparcelación.**

Los proyectos de reparcelación tienen por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en un polígono de ejecución, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Las determinaciones y documentación de los proyectos de reparcelación serán las establecidas en los artículos 244 a 249 del Rto. Urb.

### **4º Proyectos de Parcelación.**

Toda parcelación de terrenos precisará un proyecto de parcelación, salvo en los casos citados en el art. 309 Rto. Urb.

a).- Determinaciones

El proyecto de parcelación cumplirá las condiciones de indivisibilidad de parcelas establecidas en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

b).- Documentación.

- Memoria de información y justificativa de la parcelación
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos
- Planos de: situación sobre cartografía actual, de la finca original y de las fincas resultantes, a escala adecuada.
- Ficha urbanística de las fincas resultantes señalando su superficie, uso y aprovechamiento.

## **Art. 17º PROYECTOS DE OBRAS.**

### **1º Proyectos de urbanización.**

El Art. 95 Ley Urb. y art 242 y 243 del Rto Urb. regulan el alcance y contenido de éste tipo de documentos. Este tipo de proyectos tienen el carácter de actuación integral del espacio público o de

uso público.

a).- Determinaciones

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano las determinaciones de las NN.UU.MM.

Los proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de las determinaciones de las Normas, que prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización, como los de obras ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o edificación, ni modificar las previsiones de las NN.UU.MM., P.E., o E.D.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto

b).- Documentación

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos señalados en el Art. 243 del Rto Urb.

c).- Contenido

Las obras de urbanización a incluir en este tipo de Proyectos serán las siguientes:

- Red viaria.
- Servicios urbanos.
- Espacios libres públicos.

## **2º Proyectos de Obra pública ordinaria.**

Los proyectos de obra pública ordinaria incluirán, como mínimo, las determinaciones, contenido y documentación siguiente:

a).- Determinaciones y contenido

Las determinaciones y contenido serán las adecuadas al carácter de urbanización puntual.

b).- Documentación.

La documentación será la necesaria para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor.

## **3º Proyectos de Obras de edificación.**

Los Proyectos de Edificación, ya sean de demolición, reforma o de nueva planta, se ajustarán a lo establecido en las presentes NN.UU.MM., y en la normativa vigente que afecte a los mismos. Estarán suscritos por técnico competente y estarán visados por el Colegio profesional correspondiente.

La Dirección Facultativa se llevará a cabo por los técnicos legalmente competentes y capacitados.

**a).- Tipos de proyectos de obras**

Los proyectos de obras se clasificarán en:

a).1 Obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación.

- Las de primer establecimiento dan lugar a la creación de un inmueble.
- Las de reforma son obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación, refuerzo o rehabilitación.
- Las de gran reparación afectan a la estructura existente.

a).2. Reparaciones menores,

Son obras necesarias para enmendar el menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas accidentales.

a).3) Obras de demolición.

**b).- Documentación específica de obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación**

1.- Memoria contendrá: 1 Memoria Descriptiva, 2 Memoria Constructiva, 3 Cumplimiento del CTE, 4 Cumplimiento de otros reglamentos, 5 Anejos de la Memoria relativos a: Información geotécnica, Cálculo estructural, Protección contra incendio, Instalaciones del edificio, Eficiencia energética, Estudio de impacto ambiental, Plan de control de calidad, Estudio de Seguridad y Salud.

2 Planos de situación de parcela y emplazamiento, de urbanización, de plantas acotadas, de cubiertas, alzados y principales y de patios, secciones acotadas, esquemas de instalaciones y estructura, planos de definición constructiva y Memorias gráficas.

3 Pliego de Condiciones Técnicas de la ejecución de la obra y de los materiales a emplear.

4 Mediciones.

5 Presupuesto desarrollado por partidas y capítulos

**c).- Documentación de las Obras / Reparaciones menores**

Comprenderán al menos una Memoria descriptiva y justificativa, Presupuesto detallado y los Planos que fueren necesarios para completar la descripción de las obras.

**d).- Documentación específica de los proyectos de demolición**

Deberán contener la documentación adecuada ( Fotografías, Memoria, planos, Pliego y presupuesto ), para estimar la necesidad de la destrucción del edificio o parte a demoler.

**Art. 18º CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE PLANES Y PROYECTOS.**

En todos los Planes y Proyectos se justificará el cumplimiento de la normativa vigente en esta materia, correspondiente a la Ley 3/1.998 de 24 de junio de la Junta de Castilla y León, y el Reglamento de Accesibilidad y supresión de Barreras, Decreto 217/2.001 de 30 de agosto.

<b>Sección 4ª</b>	<b>TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>
-------------------	---

**Art. 19º APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.****1º.- Informes previos.**

Previo al acto de aprobación inicial el Ayuntamiento debe solicitar informes previos, según 153 Rto. Urb. a:

- a) Administración del Estado y Comunidad Autónoma.
- b) Comunidad Autónoma. En materia de urbanismo y ordenación del territorio
- c) Diputación Provincial.

**2º.- Aprobación inicial.**

La aprobación inicial de los E.D., P.P. y P.E. corresponde a la Corporación Municipal. ( Art. 52 Ley Urb. y art. 154 Rto. Urb).

**3º Suspensión de licencias.**

El acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión de licencias urbanísticas conforme a lo señalado en el art. 53 Ley Urb. y art. 156 Rto. Urb.

**4º.- Información pública.**

Inmediatamente después de la aprobación inicial de los E.D., P.P. y P.E, se abrirá un periodo para la realización del trámite de información pública, que se realizará según los Art. 52 Ley Urb. y art. 155 Rto. Urb

**5º.- Aprobación definitiva.**

La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo se llevará a cabo según señala el Art.

55 de la Ley Urb. y los arts. 163 a 166 Rto. Urb.

**6°.- Notificación y publicación.**

La notificación y publicación del planeamiento se realizará conforme a los arts. 174 y 175 del Rto. Urb.



## Capítulo III.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NN.UU.MM.

### Sección 1ª ASPECTOS GENERALES

#### Art. 20º GESTIÓN URBANÍSTICA.

La gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley Urb. y en el Rto. Urb. para la transformación del uso del suelo, para su urbanización y edificación en ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico. Art. 187 Rto. Urb.

El inicio de los procedimientos de gestión requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado que según la clase de suelo es:

##### 1º Suelo urbano

NN.UU.MM, y en los casos que se determine, Plan Especial, Estudio de Detalle, Proyectos de Actuación Aislada y Proyectos de Actuación Integrada.

##### 2º Suelo rústico

NN.UU.MM y Plan Especial en los casos previstos en el art. 47 Ley Urb. y 143 R.U., y Proyectos de Actuación Aislada en los casos señalados en el R.U.

### Sección 2ª ACTUACIONES AISLADAS

#### Art. 21º CLASES DE ACTUACIONES AISLADAS.

Según la clase de suelo pueden tener diferente objetivo y modo de gestión, distinguiéndose:

##### 1º Suelo urbano consolidado.

Estas pueden ejecutarse mediante gestión pública o privada, con los siguientes objetivos:

- a) Actuaciones aisladas de urbanización
- b) Actuaciones aisladas de normalización
- c) Actuaciones aisladas de urbanización y normalización

##### 2º En cualquier clase de suelo.

Estas pueden ejecutarse mediante gestión pública con los siguientes objetivos:

- a) Actuaciones aisladas de expropiación.
- b) Actuaciones aisladas de ocupación directa.
- c) Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias.

## **Art. 22° ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

### **1° Actuaciones aisladas urbanización.**

Tienen por objeto completar la urbanización de parcelas clasificadas por las NN.UU.MM. como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización han de cumplir las determinaciones contenidas en los arts. 212 a 215 Rto. Urb.

### **2° Actuaciones aisladas normalización.**

Tienen por objeto adaptar la configuración de las parcelas a las determinaciones de las NN.UU.MM.

Las actuaciones aisladas de normalización se regirán por las determinaciones contenidas en los arts. 216 a 221 Rto. Urb.

### **3° Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.**

Tienen el doble objetivo de completar la urbanización de parcelas clasificadas por las NN.UU.MM. como suelo urbano consolidado y adaptar la configuración de las parcelas a las determinaciones de las NN.UU.MM.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se regirán por las determinaciones contenidas en el art. 222 Rto. Urb.

## **Art. 23° ACTUACIONES AISLADAS PARA CUALQUIER CLASE DE SUELO.**

### **1° Actuaciones aisladas de expropiación.**

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- b) Ampliar el patrimonio público del suelo.
- c) Sustituir a los propietarios de suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de expropiación se regirán por las determinaciones contenidas en

el art. 223 a 227 Rto. Urb.

## **2º Actuaciones aisladas de ocupación directa.**

El Ayuntamiento puede desarrollar en suelo urbano y urbanizable actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con el fin de obtener terrenos reservados en las NN.UU.MM. para la ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.

Las actuaciones aisladas de ocupación directa se regirán por las determinaciones contenidas en el art. 228 a 232 Rto. Urb.

## **Sección 3ª ACTUACIONES INTEGRADAS**

### **Art. 24º OBJETO DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.**

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como Suelo Urbano no Consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.

### **Art. 25º GESTIÓN DE LAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS.**

1. Las actuaciones integradas se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, denominadas unidades de actuación.

2. Las actuaciones integradas utilizan como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación. No obstante, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre urbanización, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Urbanización.

3. Para la gestión de las actuaciones integradas se aplican las disposiciones comunes establecidas en los arts. 233 a 254 del R.U., junto con las normas específicas señaladas para cada uno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Sistema de concierto, regulado en los artículos 255 a 258.
- b) Sistema de compensación, regulado en los artículos 259 a 263.
- c) Sistema de cooperación, regulado en los artículos 264 a 268.
- d) Sistema de concurrencia, regulado en los artículos 269 a 276.
- e) Sistema de expropiación, regulado en los artículos 277 a 283.

**Art. 26° OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.****1° Actuación Integradas. Sistema de Concierto.**

El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:

a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.

b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:

- 1°. Suscribiendo un convenio por todos ellos.
- 2°. Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.
- 3°. Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos.
- 4°. Constituyendo una Asociación de Propietarios.

**2° Actuación Integradas. Sistema de Compensación.**

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada, actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación

**3° Actuación Integradas. Sistema de Cooperación.**

El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación

**4° Actuación Integradas. Sistema de Concurrencia.**

El sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación, conforme a lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección y de forma complementaria en la legislación sobre contratación administrativa.

**5º Actuación Integradas. Sistema de Expropiación.**

1. El sistema de expropiación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.



## **Capítulo IV.- LICENCIAS AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.**

### **Sección 1ª ASPECTOS GENERALES**

#### **Art. 27º OBJETIVO.**

El objetivo de la Licencia Urbanística es el control preventivo de los actos de uso del suelo para verificar su adecuación a las NN.UU.MM.

#### **Art. 28º ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.**

Están sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo definidos en el Art. 97 Ley Urb. y los arts. 288 a 290 del Rto. Urb.

#### **Art. 29º RÉGIMEN Y COMPETENCIA PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.**

##### **1º.- Régimen.**

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y contenido de las NN.UU.MM.

Las licencias no se podrán otorgar antes de la concesión de autorización previa, cuando la normativa sectorial así lo exija.

Las licencias se otorgan salvando el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, de acuerdo con las previsiones de las NN.UU.MM, cuya resolución, que otorgue o deniegue el permiso será razonada.

Nunca se entenderá adquirido por silencio administrativo, facultades contrarias a la Ley Urb, al Rto. Urb. y a las NN.UU.MM.

Las licencias urbanísticas caducarán cuando las condiciones urbanísticas en que se otorgaron cambien.

Se tendrá en cuenta, además, el régimen señalado en el art. 98 Ley Urb. y art. 291 Rto. Urb.

##### **2º.- Competencia.**

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas coreposnde al Ayuntamiento. Art. 99 Ley Urb. y 292 Rto. Urb.

#### **Art. 30º OBRAS MAYORES Y MENORES.**

##### **1º.- Obras menores.**

Las de mantenimiento, conservación, reparación o reforma que seán de escasa cuantía económica, sencillez constructiva, que no afecte a elementos estructurales resistentes o conformantes, ni a la composición de la fachada, o a las condiciones de habitabilidad y seguridad.

**2°.- Obras mayores.**

Las demás obras que no cumplan los requisitos de obra menor incluidas las demoliciones.

**Art. 31° PRODEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.**

La licencia de obras se tramitará conforme a la legislación sobre régimen local y según los art. 99 a 105 Ley Urb. y arts. 293 a 300 Rto. Urb.

La petición de licencia se formalizará por escrito dirigido al Ayuntamiento y firmada por el promotor o representante legal.

**Sección 2ª TIPOS DE LICENCIAS**

**Art. 32° LICENCIAS DE OBRAS.**

La petición de licencia se acompañará como mínimo de la siguiente documentación:

**1°.- Licencia de Obras mayores.**

- Dos ejemplares del Proyecto Técnico, acompañado de aquellos proyectos complementarios que la normativa sectorial obligue, suscrito/s por técnico/s competente/s y visado/s por el Colegio Oficial correspondiente.
- Compromiso de Dirección facultativa de los técnicos correspondientes.

**2°.- Licencia de Obras menores.**

Documento técnico compuesto por:

- Memoria descriptiva de las obras a realizar indicando características, materiales, usos.
- Valoración de las citadas obras
- Planos si fueren necesarios para describir la obra e identificar la situación de la misma.

**3°.- Licencias de primera ocupación.**

La licencia de primera ocupación o utilización se acompañará de certificado de finalización



de obras expedido por técnico competente, siguiendo el criterio del art. 293.2.d) Rto. Urb.

#### **Art. 33° COMUNICACIÓN AUTORIZACIÓN Y LICENCIA AMBIENTAL.**

Cuando sea precisa la Comunicación, Autorización o licencia ambiental, según la Ley 11/2.003 de Prevención Ambiental y su Rto., además de la licencia urbanística, se seguirá el procedimiento señalado en el art. 297 Rto. Urb. y en la citada Ley y Rto.

#### **Art. 34° LICENCIA DE PARCELACIÓN.**

La formulación de licencia de parcelación, incluya o no agrupación, agregación, segregación o división se acompañará de proyecto redactado por técnico competente, con el contenido mínimo señalado en el art. 16.3 de esta Normativa y conforme a los arts. 293.2.c) y 309 a 311 Rto. Urb.

#### **Art. 35° LICENCIA DE USOS EXCEPCIONALES.**

Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico, deben obtener dicha autorización previamente a concesión de la licencia urbanística, de conformidad a lo señalado en los arts. 306 a 308 Rto. Urb.

La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo art. 306.2.b) Rto. Urb.

### **Sección 3ª**

### **NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA**

#### **Art. 36° ADAPTACIÓN E INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO.**

El Ayuntamiento podrá imponer en la concesión de la licencia urbanística, las condiciones que considere oportunas exigir para que, la edificación y/o urbanización se adapte a las características naturales y culturales del entorno, art. 17 Rto. Urb.

#### **Art. 37° AUTORIZACIÓN PARA INICIO DE OBRAS.**

Otorgada la licencia urbanística conforme a un proyecto básico, el Ayuntamiento autorizará el comienzo de las obras previa solicitud del interesado acompañada del proyecto de ejecución que desarrolle el proyecto básico. La tramitación se realizará según señala el art. 301 Rto. Urb.

## **Art. 38° PLAZOS DE EJECUCIÓN, CADUCIDAD Y PRÓRROGA.**

### **1°.- PLazos.**

Los actos de uso del suelo se realizarán en los plazos que establezcan los instrumentos de planeamiento. En general, para obras, siguiendo el criterio del art. 303 Rto. Urb., será:

a) Para el inicio seis meses desde la notificación.

b) Para finalización dos años.

C9 Interrupción máxima seis meses.

### **2°.- Prórrogas y caducidad.**

Las licencias caducan a los seis meses de la notificación, si no se inician en dicho periodo, el Ayuntamiento podrá conceder prórrogas por periodos acumulados no superiores al plazo de ejecución. Art. 303 Rto. Urb.

Superados los plazos citados, el Ayuntamiento podrá iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia según señala el art. 305 Rto. Urb.

## **Art. 39° ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particular, puede dictar ordenes de ejecución precisas que obligan a los propietarios afectados a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el art. 14 Rto. Urb., regulados en los arts. 319 a 322 Rto. Urb. y amparados por el art. 19 de la Ley 6/1.998 de Régimen del Suelo y Valoraciones, en orden a:

a) Actuaciones en servicios urbanos.

b) Conservación, limpieza, reforma de fachadas vallados o elementos visibles desde la vía pública.

c) Reforma o eliminación de elementos que generen riesgo para la seguridad de las personas o bienes, deterioro del medio ambiente, o del patrimonio cultural.

## **Art. 40° DECLARACIÓN DE RUINA.**

Corresponde al Ayuntamiento la declaración del estado de ruina de una construcción en los supuestos señalados en el art. 323, 324 y 328 Rto. Urb. conforme al procedimiento establecido en los arts. 323 a 328 Rto. Urb.

**Art. 41° PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**

Corresponde al Ayuntamiento la función de protección de la legalidad urbanística del municipio, para lo cual cuenta, según el art. 335 a 367 Rto. Urb., con las siguientes competencias:

- a) Inspección urbanística.
- b) Adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.
- c) Imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.



## **Capítulo V.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN SITUACIONES EXISTENTES.**

### **Art. 42º INCIDENCIA DE LAS NN.UU.MM. EN EDIFICACIONES EXISTENTES.**

A la entrada en vigor de las NN.UU.MM. las construcciones realizadas antes de su aprobación se regirán por los siguientes arts. de la normativa, según lo señalado en los artículos 64 de la Ley Urb. y arts. 185 y 186 Rto. Urb.

A las obras terminadas sin licencia o con incumplimiento de la misma, les será de aplicación el articulado de la Sección 3ª, Capítulo III, Título IV Rto. Urb.

### **Art. 43º RÉGIMEN DE USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

Se consideran fuera de ordenación por disconformidad con el planeamiento y se declaran ( art. 98 Rto. Urb. ) como tal los siguientes:

a) Las construcciones e instalaciones ubicadas en suelo destinado a viales o zonas verdes en las NN.UU.MM.

b) Las construcciones e instalaciones de actividades o usos incompatibles con los previstos en las NN.UU.MM. mientras no se realicen las medidas correctoras que permitan su considerar el uso como permitido.

En estos casos, solo se podrá autorizar las obras necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, mientras no se acometan dichas obras, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para las obras señaladas en el art. 185.2 Rto. Urb.

### **Art. 44º RÉGIMEN DE USOS Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**

En los terrenos que contengan construcciones o instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de las NN.UU.MM. que siendo disconformes con sus determinaciones y no se declaren fuera de ordenación, el Ayuntamiento solo podrá conceder licencia para obras de consolidación, aumento de volumen, y cambios de uso que permitan las determinaciones del las NN.UU.MM. según señala el art. 186 Rto. Urb.

### **Art. 45º LICENCIA DE USO PROVISIONAL.**

Podrán otorgarse licencias de uso provisional en todo el término municipal, a las obras a que se refiere el art. 17 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que se demolerán cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones de los art. 47 y 313 del Rto. Urb.

**Art. 46° LICENCIA EN SUPUESTOS DE INTERÉS GENERAL.**

En casos excepcionales y justificados por razones de interés general, el Ayuntamiento podrán otorgar licencia urbanística para implantación de usos industriales, equipamientos o de servicios, con el cumplimiento de las condiciones del art. 314 Rto. Urb.

**2. - TITULO SEGUNDO  
REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL  
SUELO**





## Título II. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### Capítulo I CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

#### Art. 47° CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Siguiendo los criterios de clasificación del suelo, establecidos en el artículo 10 de la Ley Urb. y art. 20 Rto. Urb., las NN.UU.MM. clasifican el territorio del municipio de CALZADA DE LOS MOLINOS en función de la aptitud y las características del suelo en las siguientes clases y categorías:

#### 1°.- Clase de suelo: Urbano.

Se incluyen en esta clase de suelo los terrenos que, formando parte del núcleo de población cumplen los requisitos del art. 23 R.U.

La clase de suelo urbano completa su clasificación distinguiendo las categorías siguientes:

##### a) Urbano consolidado.

Incluye esta categoría de suelo los terrenos que, tienen la condición de solar o que, pueden alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada, y cumplen los requisitos del art. 25 Rto. Urb.

#### 2°.- Clase de suelo: Rústico.

Constituyen esta clase de suelo los terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización y no han sido clasificados como suelo urbano y cumplen lo señalado en el art. 30 Rto. Urb.

La clase de suelo rústico completa su clasificación distinguiendo las categorías siguientes:

##### a). Suelo rústico común.

Incluye esta categoría de suelo los terrenos que, no precisan estar incluidos en ninguna de las siguientes categorías, conforme señala el art. 31 Rto. Urb.

##### b). Suelo rústico de entorno urbano.

En esta categoría de suelo se incluyen los terrenos colindantes con el suelo urbano que, precisan protegerse para preservar el desarrollo futuro, o el paisaje y las vistas, según especifica el art. 32 Rto. Urb.

c).- Suelo rústico de asentamiento tradicional.

Esta categoría de suelo incluyen los terrenos que, precisan protegerse para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, según criterios del art. 33 Rto. Urb.

d). Suelo rústico con protección agropecuaria.

Esta categoría de suelo incluye terrenos que, precisan protegerse por sus características agrícolas, según señala el art. 34 Rto. Urb.

e). Suelo rústico con protección de infraestructuras.

Esta categoría de suelo incluyen terrenos que, precisan protegerse por estar ocupados por obras públicas, infraestructuras, de telecomunicaciones etc. según determina el art. 35 Rto. Urb.

f). Suelo rústico con protección cultural.

En esta categoría de suelo recoge los terrenos que, precisan protegerse por estar ocupados por Bienes de Interés Cultural, arqueológicos etc, según art. 36 Rto. Urb.

g). Suelo rústico con protección natural.

Esta categoría de suelo incluye los terrenos que, deben protegerse por estar afectados por la legislación de aguas, vías pecuarias etc, según define el art. 37 Rto. Urb.

h). Suelo rústico con protección especial.

Esta categoría de suelo se aplica a los terrenos que, precisan protegerse por estar desaconsejados para su urbanización, por estar afectados por riesgos de inundación, siguiendo el criterio del art. 38.a) Rto. Urb.

#### **Art. 48° CONCURRENCIA DE CATEGORÍAS EN SUELO RÚSTICO.**

Los terrenos de suelo rústico afectados por varias categorías, se les aplicará los regímenes correspondientes, y si se produce contradicción se aplicará el régimen que mas protección otorgue. Art. 39 Rto. Urb.

**Capítulo II REGIMEN DEL SUELO****Art. 49° RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.**

El régimen a aplicar al Suelo Urbano en las NN.UU.MM. será el establecido en los arts. 17 y 18 Ley Urb. y los arts. 40 a 43 del Rto. Urb..

**1°.- Regimen del suelo urbano consolidado.**

El régimen del Suelo Urbano consolidado será el definido en los arts. 17 y 18 Ley Urb, y 40 y 41 Rto. Urb.

**Art. 50° RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.**

El régimen que se aplicará en el Suelo Rústico en las NN.UU.MM. será el definido en los art. 23 a 25 Ley Urb, y 51 a 58 del Rto. Urb.

**1°.- Regimen del suelo rústico común.**

El régimen del suelo rústico común será el establecido en el art. 26 Ley Urb, y 59 Rto. Urb.

**2°.- Regimen del suelo rústico de entorno urbano.**

El régimen aplicable al suelo rústico de entorno urbano será el contenido en el art. 27 Ley Urb, y 60 Rto. Urb.

**3°.- Regimen del suelo rústico de asentamiento tradicional.**

El régimen del suelo rústico de asentamiento tradicional será el establecido en el art. 28 Ley Urb, y 61 Rto. Urb.

**4°.- Regimen del suelo rústico con protección agropecuaria.**

El régimen del suelo rústico con protección agropecuaria será el establecido en el art. 29 Ley Urb, y 62 Rto. Urb.

**5°.- Regimen del suelo rústico con protección de infraestructuras.**

El régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras será el definido en el art. 29

Ley Urb, y 63 Rto. Urb.

**6°.- Regimen del suelo rústico con protección cultural y natural.**

El régimen del suelo rústico con protección cultural y natural será el correspondiente al art. 29 Ley Urb, y 64 Rto. Urb.

**7°.- Regimen del suelo rústico con protección especial.**

El régimen del suelo rústico con especial será el contenido en los arts. 29 Ley Urb, y 65 Rto. Urb.

**Art. 51° PROHIBICIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS.**

En suelo rústico se prohíbe todo tipo de parcelación urbanística, según la define la Disposición Adicional Unica b).8. y señala el art. 53 Rto. Urb.

**Art. 52° PROTECCIÓN DE VÍAS PÚBLICAS.**

En suelo rústico cualquier tipo de construcción o vallado se situará a una distancia no menor de 3 metros del límite exterior de cualquier tipo de vía pública, según señala el art. 54 Rto. Urb.

**Art. 53° PROHIBICIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

En suelo rústico se prohíbe cualquier tipo de obra de urbanización que, no sea de mejora de accesos existentes o resultado de procesos de concentración parcelaria, debiéndose tener en cuenta, además, el art. 55 Rto. Urb.

**Art. 54° CONDICIONES PARA DOTACIÓN SERVICIOS EN USOS PERMITIDOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN.**

El Ayuntamiento podrá autorizar la dotación de servicios urbanos, ( Adicional Unica f),2ª ) para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, conectando con estos los del uso, cuando técnicamente sea viable, siempre costado por el interesado y con las condiciones que establezca el Ayuntamiento.

**3. - Título Tercero  
REGIMEN DE LOS USOS**



## Título III. REGIMEN DE LOS USOS

### Capítulo I CONDICIONES GENERALES.

#### Art. 55° DETERMINACIÓN DE LOS USOS.

Las NN.UU.MM. determinan en suelo urbano la asignación de usos, y en suelo rústico establece la calificación de estos, según las características de cada terreno y su situación relativa.

#### 1°.- Usos en suelo urbano.

Para los diferentes ámbitos del suelo urbano las NN.UU.MM asignan el uso de forma pormenorizada, estableciendo los **usos admisibles, predominantes o compatibles y los prohibidos**, según señalan los art. 94.1 y 86.2.a) Rto. Urb.

#### 2°.- Usos en suelo rústico.

En Suelo rústico la calificación establece los **usos excepcionales, permitidos o sujetos a autorización y los prohibidos**, según señalan los arts. 57, 58 y 90.2.a) Rto. Urb.

#### Art. 56° CLASES DE USOS.

Las NN.UU.MM. establecen la siguiente clase y subclases de usos:

- A) Residencial.
  - a) Vivienda.
  - b) Residencia comunitaria
- B) Primarios.
  - c) Explotación agrícola.
  - d) Explotación ganadera.
  - e) Explotación forestal.
  - f) Explotación piscícola.
  - g) Explotación cinegética.
  - h) Explotación minera o extractiva
- C) Secundarios o Industriales
  - i) a) Talleres domésticos
  - j) b) Talleres artesanales
  - k) c) Talleres industriales
  - l) d) Industria en edificio exclusivo

- m) e) Almacenaje industrial.
- D) Terciarios y Dotacionales
  - n) Vías públicas.
  - o) Servicios urbanos.
    - 1° Suministro de agua.
    - 2° Recogida y tratamiento de aguas residuales
    - 3° Recogida y tratamiento de residuos solidos.
    - 4° Suministro de energía electrica.
    - 5° Telecomunicaciones.
  - p) Espacios libres y zonas verdes.
  - q) Equipamientos.
    - 1° Educativo.
    - 2° Cultural
    - 3° Sanitario.
    - 4° Asistencial
    - 5° Religioso.
    - 6° Comercial.
    - 7° Deportivo.
    - 8° Administrativo.
    - 9° Ocio.
    - 10° Transporte.
    - 11° Seguridad.
    - 12° Aparcamiento.
    - 13° Publicidad.

#### **Art. 57° DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS.**

##### **1° Definición.**

Las condiciones generales de los usos, son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder llevarse a cabo en los lugares previstos por las NN.UU.MM. o el planeamiento que lo desarrolle.

##### **2° Identificación de la clase de uso.**

Cuando alguna actividad se pueda considerar que está incluida en mas de una clase de uso, se la considerará que pertenece al que, resulte mas exigente en relación al uso residencial.



**3° Edificaciones con varios usos.**

Cuando el uso principal de un edificio esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones de su uso.



## Capítulo II USO RESIDENCIAL

### Art. 58° DEFINICIÓN Y CLASES.

#### 1° Definición.

Uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

#### 2° Clases y Categorías de uso residencial.

Se distinguen las siguientes clases y categorías de uso residencial:

- **Clase A) Vivienda:** Cuando la residencia se destina al alojamiento de unidades familiares, pudiendo ser de Protección Pública o libre. La clase A) se compone de las siguientes categorías:

- . **1ª Categoría:** Vivienda unifamiliar aislada.
- . **2ª Categoría:** Vivienda unifamiliar agrupada con acceso independiente y exclusivo.
- . **3ª Categoría:** Vivienda plurifamiliar o colectiva, compuesto por una edificación de más de una vivienda, con acceso común, al que es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- **Clase B) Residencia comunitaria, cuando** la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no constituyen unidad familiar, que incluye las siguientes categorías:

- . **1ª Categoría:** < 500 m<sup>2</sup>
- . **2ª Categoría:** > 500 m<sup>2</sup>

### Art. 59° CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

#### 1° Condiciones de vivienda exterior.

Para que una vivienda pueda considerarse exterior, deberá tener al menos la sala de estancia, con luces directas a vía, espacio público o espacio libre privado en contacto directo con espacio público. Además, el resto de las piezas habitables tendrán huecos que abrirán directamente a espacio abierto, vía pública o patio que cumpla las condiciones higiénicas de estas normas. No podrán tener ninguna dependencia habitable por debajo del terreno, ni en contacto directo con este.

#### 2° Programa mínimo de vivienda.

El programa mínimo de vivienda constará de: una estancia-comedor-cocina, un dormitorio y un aseo.

La superficie total mínima será de 30 m<sup>2</sup>

**3° Condiciones higiénicas mínimas.**

Las dependencias vivideras, salón, estar, comedor, cocina y dormitorios, dispondrán de iluminación y ventilación directa al exterior, vía pública o privada, espacio libre público o patio, mediante huecos de superficie mayor de 1/8 de la superficie de la dependencia. El fondo máximo de un local vividero será de 8 metros.

Las demás dependencias no consideradas vivideras, vestíbulo, pasillo, escaleras, aseos, despensa, trasteros y similares, contarán con ventilación directa al exterior o mediante conductos de ventilación.

**4° Condiciones mínimas de habitabilidad.**

Las dependencias que componen la vivienda tendrán las siguientes dimensiones mínimas superficiales y/o lineales siguientes:

- Vestíbulo, de dimensión mínima 1,20 m.
- Estancia-comedor, zona de estancia de 3,00 metros de ancho mínimo, zona de comedor de ancho mínimo de 2,70 metros y de superficie no inferior a 14, 16, 18 o 20 m<sup>2</sup>, según tenga la vivienda uno, dos, tres o cuatro dormitorios.
- Cocina, de dimensión mínima 1.60 metros, superficie mayor de 5 m<sup>2</sup>
- Dormitorios, de superficie mayor de 6 m<sup>2</sup> para una cama, y ancho mínimo de 2,00 m.; y superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> para dos camas, y un ancho mínimo de 2.50 metros.
- Aseo de superficie no inferior a 3 m<sup>2</sup>, compuesto por lavabo, ducha e inodoro, con acceso independiente de la cocina o estancia.
- Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0.90 metros.

<b>Tabla de superficies y dimensiones mínimas uso Vivienda</b>			
Dependencia		mínimos	
		superficie	dimensión
Vestíbulo			1,20 m.
Comedor			2,70 m.
Salón			3,00 m.
Estar comedor	Viv. 1 Dorm.	14 m <sup>2</sup>	
	Viv. 2 Dorm.	16 m <sup>2</sup>	
	Viv. 3 Dorm.	18 m <sup>2</sup>	
	Viv. 4 Dorm.	20 m <sup>2</sup>	
Cocina		5 m <sup>2</sup>	1,60 m.
Dormitorio	Dos camas	10 m <sup>2</sup>	2,50 m.
	Una cama	6 m <sup>2</sup>	
Aseo		3 m <sup>2</sup>	
Pasillo			0,95 m.

**5° Tendederos.**

Todas las viviendas dispondrán de una superficie cubierta de mas de 2 m<sup>2</sup>, y abierta a espacio exterior privado, sin contacto directo o vista desde espacio público.

**Art. 60° CONDICIONES DE RESIDENCIA COMUNITARIA.**

Las residencias comunitarias de menos de 500 m<sup>2</sup> cumpliran las condiciones establecidas para las viviendas, cuando superen este tamaño se regiran por las condiciones del uso equipamiento comercial de hospedaje.



## Capítulo III USOS PRIMARIOS Y/O EXTRACTIVOS

### Art. 61° DEFINICIÓN USOS PRIMARIOS.

Son usos propios de las actividades del sector primario tales como: Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, cinegéticas, mineras o extractivas y similares, organizados en tres clases básicas:

- A) Extractiva
- B) Agrícola
- C) Ganadera.

### Art. 62 CLASE A) USO MINERO O EXTRACTIVO.

#### 1° Definición.

Corresponde a todas las actividades realizadas a cielo abierto o en mina, con fines extractivos de minerales y/o materiales pétreos o terrosos para la industria o la construcción, incluyendo canteras, movimientos y/o extracción de tierras, gravas y arenas para fines constructivos o no constructivos y las instalaciones complementarias de la actividad. No se incluyen aquellos movimientos de tierras integrados en un proceso constructivo con proyecto edificatorio propio.

#### 2°.- Condiciones generales.

1ª Se les aplicará la legislación urbanística, minera, industrial y sectorial que les corresponda, en particular la Ley 11/2.003 de Prevención Ambiental de la comunidad y su reglamento, así como las demás condiciones establecidas en esta Normativa.

2ª Previo a la concesión de la licencia urbanística, la propiedad aportará un proyecto de recuperación de paisaje, firmado por paisajista o técnico competente, que garantice la adaptación al entorno de la actividad, para el cumplimiento del art. 17 Rto. Urb. (*Deber de adaptación al entorno*), incluyendo una programación de la ejecución del mismo, para su aplicación con el avance de la explotación o a la terminación de esta, en función de la extensión espacial y temporal, así como un aval suficiente para garantizar la ejecución de dicho proyecto.

### Art. 63° CLASE B) USO AGRÍCOLA.

#### 1° Definición.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a las actividades agrícolas, dirigidas al

cultivo de los recursos vegetales, incluso el almacenamiento de los productos agrícolas.

## **2º Subclases de uso agrícola.**

Se distinguen las siguientes clases de uso agrícola:

Subclase a) Agricultura extensiva.- Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño, destinadas generalmente a cultivos de secano.

Subclase b)- Agricultura intensiva.- Incluye los cultivos realizados en huertas, invernaderos y similares.

## **3º Categorías de uso agrícola.**

Se distinguen dos categorías:

1ª Categoría. Explotación productiva.- Contempla parcelas agrícolas cuya producción se comercializa posteriormente.

2ª Categoría. Consumo familiar.- Pequeñas instalaciones cuyos productos son para consumo doméstico.

## **Art. 64º CLASE C) USO GANADERO.**

### **1º Definición.**

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a las actividades ganaderas, vinculadas a la cría, reproducción y obtención de productos derivados de las especies animales, incluso el almacenamiento de los productos ganaderos.

### **2º Categorías de uso ganadero.**

Se distinguen las siguientes clases de uso agrícola:

1ª Categoría. Explotación productiva.- Contempla instalaciones que comercializan su producción, y las instalaciones complementarias, almacenes etc.

2ª Categoría. Consumo familiar.- Pequeñas instalaciones cuyos productos son para consumo doméstico.



**3°.- Condiciones generales.**

1ª Se les aplicará la legislación urbanística agraria, industrial y sectorial que les corresponda, en particular la Ley 11/2.003 de Prevención Ambiental de la comunidad y su reglamento, así como las condiciones establecidas en esta Normativa.

2ª Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos o líquidos de animales a la red general de saneamiento.

3ª Se prohíbe ubicar las instalaciones o explotaciones ganaderas en la propia vivienda, sótano, semisótano o planta baja de un edificio residencial, debiendo ser el acceso a estos locales completamente independiente del acceso del de cualquier otro uso.



## Capítulo IV USOS SECUNDARIOS, INDUSTRIALES O PRODUCTIVOS

### Art. 65° USOS INDUSTRIALES Y ALMACENAJE INDUSTRIAL.

#### 1°.- Definición.

Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, preparación, reparación, almacenaje y distribución de productos, y los procesos de investigación y desarrollo, incluyendo talleres domésticos, artesanales, industriales, de automoción, de reparaciones, industria en edificio exclusivo y almacenaje industrial.

#### 2°.- Clases de usos secundarios.

Se distinguen las siguientes clases de usos secundarios:

Clase A).- Industria en general, cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, ocupando todo o parte de un edificio.

Clase B).- Almacén, cuando la actividad básicamente consiste en el depósito de mercancías o productos.

#### 3°.- Categorías del Uso industrial y de almacén.

Se consideran las siguientes categorías en el uso industrial:

Categoría 1ª.- Son instalaciones compatibles con la vida familiar y el uso residencial, con una superficie dedicada a la actividad inferior a 150 m<sup>2</sup>, con potencia mecánica instalada inferior a 10 kW, que no crea ni transmita molestias, ni peligro, ni requiera contacto con el público.

Categoría 2ª.- Pequeños talleres compatibles con el uso residencial, con una superficie superior a 150 m<sup>2</sup> e inferior a 400 m<sup>2</sup>, con potencia mecánica instalada no superior a 15 kW, que no generen tráfico de mercancías que interfiera con la función residencial.

Categoría 3ª.- Instalaciones situadas en polígonos industriales de cualquier tipo de actividad industrial o de almacenaje, que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes, cuya ocupación de la edificación sobrepasa los 400 m<sup>2</sup>, con potencia mecánica instalada no superior a 20 kW.

Categoría 4ª.- Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas, de cualquier tamaño y potencia mecánica instalada, por ser peligrosas, insalubres o nocivas.

#### 4°.- Situaciones del Uso industrial y de almacén.

Se distinguen las siguientes situaciones para las actividades industriales.

- Situación primera, en la propia vivienda.
- Situación segunda, en sótano, semisótano o planta baja de un edificio residencial.
- Situación tercera, en edificio exento.
- Situación cuarta, en manzana exclusivamente industrial.
- Situación quinta, en suelo rústico.

**5°.- Condiciones generales.**

1ª Se les aplicará la legislación urbanística industrial y sectorial que les corresponda, en particular la Ley 11/2.003 de Prevención Ambiental de la comunidad y su reglamento, así como las condiciones establecidas en esta Normativa.

2ª Se prohíbe la evacuación directa de vertidos sólidos o líquidos a la red general de saneamiento, a excepción de las aguas pluviales y fecales.

3ª Se prohíbe cualquier tipo de vertido de residuos, ya sea sólidos, líquidos o gaseosos, sin tratamiento previo.

4ª Las instalaciones industriales dispondrán en el interior de su parcela de las plazas de aparcamiento necesarias para su actividad, y de los espacios necesarios para la carga y descarga, aspectos que se justificarán en el proyecto básico para la obtención de la licencia urbanística.

5ª Se dispondrán de las medidas correctoras adecuadas para evitar molestias y controlar las emisiones acústicas, gaseosas y los vertidos sólidos y líquidos.

## Capítulo V USOS TERCIARIOS Y DOTACIONALES

### Sección 1ª VIAS PUBLICAS.

#### Art. 66° VÍAS PÚBLICAS URBANAS.

##### 1°.- Definición.

Uso de vía pública es el que tiene por finalidad la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como el transporte de mercancías, integrado en el conjunto de espacios de uso y dominio público, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario con carácter de dotaciones urbanísticas públicas, ubicadas en superficies habituales en las áreas urbanas.

##### 2.º- Clases de vías públicas urbanas.

###### a).- Por el tipo de integración de circulaciones.

- A) Exclusiva. Solo admite un tipo de circulación, tránsito o estancia.
- B) Mixta. Espacio configurado por calzada única que admite tránsito rodado y peatonal.
- C) Segregativa: Espacio que incluye separación de la circulación rodada de la peatonal.

###### b).- Por el tipo de circulación o tránsito.

- 1 Peatonal. Ambito para peatones.
- 2 Vías ciclistas. Espacios para la circulación de bicicletas y similares
- 3 Calzada. Espacio para la circulación de vehículos.

##### 3º.- Condiciones.

###### a).- Dimensiones y características de las sendas peatonales y aceras.

- . La pendiente máxima será del 8%.
- . El ancho mínimo de las sendas será de 2,00 m.
- . Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

###### b).- Dimensiones de las calzadas de rodadura.

Las calzadas para carril bici unidireccional serán, como mínimo, de 2,00 metros y de 3,00 metros para los bidireccionales.

Las calzadas para vehículos motorizados serán, como mínimo, de 3,00 metros si son unidireccionales y de 5,50 metros si son bidireccionales.

c).- Calles de circulación mixta, rodada y peatonal.

Para que una vía pública pueda contar con tránsito mixto en una misma calzada, deberá contar con un ancho mínimo de 5 metros, 3 para los vehículos y 2 para los peatones. Si el ancho de calle es menor de 5 metros, ésta será exclusivamente peatonal con circulación de bicicletas.

## **Sección 2ª SERVICIOS URBANOS**

### **Art. 67º SERVICIOS URBANOS.**

#### **1.- Definición.**

El uso de Servicios urbanos es el correspondiente a los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua. Saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales. Recogida, depósito y tratamiento de residuos. Suministros de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

## **Sección 2ª.A) SUMINISTRO DE AGUA**

### **Art. 68º SUMINISTRO DE AGUA.**

#### **1º.- Definición.**

El uso Servicios urbanos suministro de agua es el correspondiente al sistema compuesto por las redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua,

## **Sección 2ª.B) RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES**

### **Art. 69º RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.**

#### **1º.- Definición.**

El uso denominado Servicio urbano de recogida y tratamiento de aguas residuales es el correspondiente al sistema compuesto por las redes, instalaciones y espacios asociados, destinados

a la prestación de servicios de recogida, depuración y reutilización de aguas residuales.

### **Sección 2ª.C) RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS**

#### **Art. 70º RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS.**

##### **1º.- Definición.**

El uso Servicio urbano Recogida y tratamiento de residuos solidos es el correspondiente al sistema compuesto por las instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación del servicio de recogida, depósito y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

### **Sección 2ª.D) SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA**

#### **Art. 71º SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA.**

##### **1º.- Definición.**

El uso denominado Servicio urbano Suministro de energía electrica es: el correspondiente al sistema compuesto por las redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro y transformación de energía eléctrica.

### **Sección 2ª.D) RED DE TELECOMUNICACIONES**

#### **Art. 72º RED DE TELECOMUNICACIONES.**

##### **1º.- Definición.**

El uso denominado Servicio telecomunicaciones es el correspondiente al sistema compuesto por las redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación del servicio de telecomunicaciones.

## Sección 3ª ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

### Art. 73º ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

#### 1º.- Definición.

El uso de Espacios libres públicos es el correspondiente al sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, al desarrollo de juegos infantiles, establecer el aislamiento de las vías rápidas y mejorar las condiciones estéticas de la población.

El uso zonas verdes corresponde a las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales dentro de los espacios libres públicos.

#### 2. º- Clases.

##### a).- Por el tipo de uso.

Clase A) parque deportivo

Corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

Clase B) jardines

Corresponde a los espacios libres en los cuales domina la superficie destinada a zona verde, urbanizados y destinados, tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Clase C) Plazas públicas

Son los espacios libres en los cuales las zonas verdes tienen carácter complementario, estando también urbanizados y con destino similar a los jardines.

##### c).- Por la titularidad.

Tanto los parques deportivos como los jardines pueden ser de titularidad:

1º Pública.

2º Privada.

#### 3º.- Condiciones.

a).- Mobiliario y pequeñas construcciones.



Los espacios libres pueden incluir elementos de mobiliario urbano ( asientos, papeleras, señalización y similares ), y pequeñas construcciones ( kioscos para bebidas y periódicos, cabinas telefónicas, paradas de autobús, etc.).

b).- Urbanización y conservación.

Los espacios libres y jardines públicos y privados, o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse en las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público.

c).- Acesos privados desde espacios libres y jardines.

El acceso a los edificios desde espacios libres y jardines se podrá realizar siempre que cuenten con una franja pavimentada, contigua al edificio, con un ancho mínimo de cinco metros, para facilitar el acceso de personas y de vehículos de servicio, encontrándose, el acceso, a menos de 20 metros.

d).- Compatibilidad con el uso equipamiento deportivo.

Los espacios libres públicos son compatibles, con el uso equipamiento deportivo público, únicamente si es de libre acceso.

e). Modificación de Espacios libres públicos.

Las modificaciones de espacios libres públicos se entenderán como modificaciones de las determinaciones de ordenación general, salvo los pequeños ajustes que pudieran justificadamente precisar las zonas de sus límites.

**f) Compatibilidad con el uso espacio libre público.**

Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro uso que, no sea deportivo público al aire libre, uso no constructivo vinculado al ocio y aparcamiento bajo rasante con plantación de especies vegetales sobre esta. art. 94.1.a)2ª Rto. Urb.

## Sección 4ª EQUIPAMIENTOS

### Art. 74º DEFINICIÓN Y CLASES

#### 1º.- Definición.

El uso Dotacional de Equipamientos es el que corresponde al sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo,

administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada.

## **2.- Clases.**

El uso Dotacional se divide en las NN.UU.MM., siguiendo el criterio de la disposición adicional única f)5º del Rto. Urb., en las siguientes clases,:

- A) Educativo.
- B) Cultural
- C) Sanitario.
- D) Social Asistencial
- E) Religioso.
- F) Comercial.
- G) Deportivo.
- H) Administrativo.
- I) Ocio.
- J) Transporte.
- K) Seguridad.
- L) Aparcamiento.
- M) Publicidad y señalización.

### **Sección 4ª A) EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**

#### **Art. 75º USO EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.**

##### **1º.- Definición.**

Comprende las actividades desarrolladas en los espacios y locales destinados a actividades de formación humana, intelectual y profesional de las personas, mediante la enseñanza reglada ( centros de educación infantil, primaria, secundaria, etc.) y la investigación, ya sea pública o privada.

##### **2º.- Subclases.**

Subclase **a) Centros de educación infantil y primaria.**

El uso característico de estos centros se corresponde con la enseñanza reglada de 2 a 6 años.

**3°.- Situación.**

Este tipo de uso desarrollará su actividad en edificio exclusivo.

**4°.- Condiciones.**

Estas instalaciones cumplirán con la normativa específica para este tipo de centros, la normativa sectorial y urbanística que le pudiera afectar.

**Sección 4ª B) EQUIPAMIENTO CULTURAL****Art. 76° USO CULTURAL****1°.- Definición.**

Comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes etc. ( centros culturales, asociaciones culturales, bibliotecas, museos, salones de reuniones, salas de exposiciones, ...).

**2°.- Situación.**

Este tipo de uso podrá localizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- Situación primera: En edificios de uso exclusivo.
- Situación segunda: En edificio compartido con otros equipamientos (centros de usos múltiples), con usos del tipo educativo, asistencial, religioso, deportivo, administrativo, u ocio.
- Situación tercera: En planta baja de edificios de uso residencial.

**3°.- Condiciones.**

Las edificaciones que incluyan este tipo de instalaciones deberán cumplir la normativa específica para los diferentes usos incluidos en este tipo de equipamiento, y además normativa sectorial y urbanística que le pudiera afectar.

## Sección 4ª C) EQUIPAMIENTO SANITARIO

### Art. 77º USO SANITARIO.

#### 1.- Definición.

El uso denominado sanitario comprende el conjunto de de servicios destinados a preservar la salud de personas y animales.

#### 2.- Subclases.

Subclase a) Hospitalaria y clínica.

Esta clase incluye las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen de internamiento u hospitalización.

Subclase b) Ambulatoria y consultas profesionales.

Esta clase incluye las actividades sanitarias dirigidas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o en centros de salud.

Subclase c) Tanatorios y crematorios.

En esta clase de uso se incluye las actividades desarrolladas en las citadas instalaciones.

Subclase d) Cementerios.

#### 3.- Situación.

- Situación primera: En edificios de uso exclusivo.
- Situación segunda: En edificio compartido con otros equipamientos, asistencial, comercial, deportivo, y administrativo.
- Situación tercera: En planta baja de edificios de uso residencial.
- Situación cuarta: En suelo rústico.

#### 4º.- Condiciones.

1ª Esta clase de equipamiento cumplirá con la normativa específica sectorial, para cada subclase o tipo de instalaciones, que le afecte y urbanística que le pudiera influir.

2ª Las instalaciones de la subclase a) y c) se ubicarán en situación primera, en edificio exclusivo.

3ª Las instalaciones de la subclase b) se podrán emplazar la situación segunda y tercera, edificio compartido y planta baja de edificio residencial, debiendo tener acceso independiente en éste

último caso.

4ª Las instalaciones de la clase d) solo se podrán emplazar suslo rústico, además de cumplir lo especificado en el reglamento de policia mortuoria.

## Sección 4ª D) EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

### Art. 78º USO ASISTENCIAL

#### 1º.- Definición.

Comprende el conjunto de organizaciones y servicios destinados a crear y mantener el bienestar social. Incluye guarderías infantiles y de adultos, unidades asistenciales para personas mayores, residencias de adultos, centros de acogida, albergues públicos para indigentes, centros para personas con discapacidad y/o minusvalías, y otros similares.

#### 2º.- Subclases.

Las diferentes subclases de instalaciones se organizan en tres grupos diferentes:

Grupo a).

- Guarderías.
- Unidades asistenciales
- Residencias de adultos
- Centros de acogida

Grupo b).

- Albergues para indigentes.

Grupo c).

- Centros para personas con discapacidad

#### 3º.- Situación.

- Situación primera: En edificios de uso exclusivo.
- Situación segunda: En edificio compartido con otros equipamientos.
- Situación tercera: En planta baja de edificios de uso residencial.

#### 4º.- Condiciones.

1ª Estos equipamientos cumplirán la normativa específica de cada tipo de instalaciones, así

como la normativa sectorial que le afecte y la urbanística que le pudiera influir.

2ª Las instalaciones del grupo a) podrán ubicarse en situación primera, segunda y tercera.

3ª Las instalaciones del grupo b) y c) se emplazarán en situación primera, edificio exclusivo.

## Sección 4ª E) EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

### Art. 79º USO DE EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.

#### 1º.- Definición.

Comprende el conjunto de organizaciones, servicios, dedicados a la práctica de los diferentes cultos, y las actividades ligadas a los mismos.

#### 2º.- Subclases.

- a) Centro de culto. ( Incluye templos, iglesias, parroquias, capillas, oratorios etc. )
- b) Centro de formación. ( Incluye centros parroquiales, noviciados y similares. )
- c) Residencias religiosas. ( Incluye casas conventuales, comunidades de religiosos y similares )
- d) Centro de encuentros. ( Salas o locales privados de reunión vinculados al uso religioso )

#### 3.- Situación.

- Situación primera: integrado en un complejo de uso religioso.
- Situación segunda: En edificios de uso exclusivo.
- Situación tercera: En planta baja de edificios de uso residencial.

#### 4º.- Condiciones.

1ª Este tipo de equipamiento cumplirán la normativa específica que le pudiera corresponder, así como la normativa sectorial que le afecte y la urbanística que le pudiera influir.

2ª Las instalaciones de la Subclase a), b) y c) podrán ubicarse en situación primera y segunda.

3ª Las instalaciones de la Subclase d) se podrán localizar en en situación primera, segunda y tercera, en este último caso tendrán acceso independiente.

## Sección 4ª F) EQUIPAMIENTO COMERCIAL

### Art. 80° USO EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

#### 1°.- Definición.

Servicio terciario destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comida y bebida para consumo directo o prestar servicios de alojamiento a los particulares.

#### 2°.- Subclases.

a) Venta al por menor.

Incluye todos los ramos posibles dedicados a la venta al por menor, como alimentación, carnicerías, pescaderías, droguerías etc.

b) Hostelería.

Se incluyen establecimientos como: Bares, cafeterías, restaurantes, casas de comida, y discotecas y similares.

c) Hospedaje.

Incluye pensiones, hostales, alberges, hospederías, casas rurales, hoteles etc.

#### 3°.- Situaciones de los establecimientos comerciales.

- Situación primera: En edificio exclusivo.
- Situación segunda: En planta baja.
- Situación tercera: En planta primera.
- Situación cuarta: En planta sótano o semisótano.
- Situación quinta: En suelo rústico.

### Art. 81° EQUIPAMIENTO COMERCIAL - SUBCLASE A) VENTA AL POR MENOR.

#### 1°.- Definición.

Tienen la consideración de equipamiento comercial de venta al por menor los establecimientos, locales o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de venta de mercancías y artículos por unidades o fracciones.

**2.- Categorías.****a).- Por el tamaño**

Se entiende por superficie de venta la superficie útil de los lugares en los que se exponen las mercancías de forma habitual, incluyendo escaparates, y circulaciones de público y las zonas de cajas de cobro si las hubiera.

1ª) Pequeño establecimiento.

Tendrán tal categoría aquellos que destinados al comercio al por menor, tengan una superficie neta de venta al público menor de 200 metros cuadrados.

2ª) Mediano establecimiento.

Tendrán esta categoría los comercios de venta al por menor, con una superficie neta de venta al público superior a 200 metros cuadrados y menor de 1.000 metros cuadrados.

**b).- Por la forma de agrupación**

- Local independiente.

Aquel establecimiento al que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres.

- Locales agrupados.

Conjunto de locales a los que se accede por espacios comunes desde la vía pública o espacios libres.

**3º.- Tipos de establecimientos.**

Se establecen los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

a). Establecimientos tradicionales.

Establecimiento comercial independiente, de reducida gama de productos, y técnica de venta tradicional. Pertenecen a todos los ramos y son de la categoría pequeños establecimientos.

b). Autoservicios

Establecimiento de venta polivalente, de productos consumo diario, del ramo de la alimentación y droguería, de la categoría de establecimientos medianos.

**4º.- Condiciones particulares de establecimientos comerciales subclase a).**

a).- Situaciones.

- Las zonas de público y aseos de los establecimientos comerciales pequeños y medianos estarán ubicados en la situación segunda.

- Las zonas de almacenaje podrán ubicarse en situación segunda, tercera y cuarta.



**b).- Accesos**

Los locales comerciales ubicados en un edificio residencial, contarán con acceso independiente desde la vía pública, en caso de locales agrupados, estos dispondrán de un paso de uso común exclusivo para el conjunto.

**c).- Altura libre de pisos**

La altura libre mínima de piso en locales comerciales será de tres (3,00), salvo el caso de edificio protegido o ya existente.

**d).- Aseos**

Los establecimientos comerciales dispondrán como mínimo de los siguientes servicios:

- Los pequeños establecimientos dispondrán de un aseo compuesto por lavabo e inodoro.
- Los medianos establecimientos contarán con aseos separados por sexos.
- Los aseos dispondrán de ventilación natural directa, mediante conductos de ventilación natural o mecanizada.
- El acceso a los aseos estará precedido de un vestíbulo o pasillo que les independice del resto del establecimiento.
- Los locales agrupados podrán concentrar en una unidad la dotación de asos, que será proporcional al tamaño de la agrupación.

**e).- Almacenamiento de residuos sólidos**

Se dispondrá de un recinto independiente, del tamaño adecuado para el almacenamiento de residuos sólidos, que contara con desagüe, y ventilación adecuada.

**f).- Zonas de almacenaje.**

- Cumplirán la normativa sectorial que le pudiera afectar.
- Dispondrán de la adecuada ventilación, que será independiente de las demás, y al menos, de características similares a la establecida en aseos.

**Art. 82° EQUIPAMIENTO COMERCIAL - SUBCLASE B) HOSTELERÍA.****1°.- Definición.**

Tienen la consideración de equipamiento comercial de la clase hostelería los establecimientos, locales o instalaciones de carácter fijo y permanente, cubiertos o descubiertos, cuya actividad principal es la venta de bebidas y comidas para consumo en el propio local o en el exterior del mismo, ya sea vía pública o espacio privado.

## **2°.- Tipos de establecimientos comerciales subclase b).**

Se consideran los siguientes tipos:

- 1°.- Bares.
- 2°.- Cafeterías.
- 3°.- Restaurantes, casas de comida y similares.
- 4°.- Discotecas y similares.

## **3°.- Categorías.**

a).- Por el tamaño.

Los establecimientos hosteleros podrán, por el tamaño, pertenecer a una de las siguientes categorías, cuya descripción se estableció en el art. anterior:

- Pequeño establecimiento.
- Mediano establecimiento.

b).- Por la forma de agrupación.

- Las categorías de agrupación son la mismas del art. anterior.
- Se prohíbe la agrupación, entre sí, de establecimientos del tipo 1° bares, y del tipo 4° discotecas y similares, en cualquier caso deberá existir entre dos bares o discotecas, al menos, otro inmueble.

## **4°.- Condiciones para establecimientos comerciales subclase b) hostelería.**

a).- **General.**

Cumplirán todas las condiciones del uso comercial de la clase A) ventas al por menor, además de las que se le pudieran exigir como actividad clasificada.

b).- **Situaciones.**

- Las zonas de público y aseos de la clase B) tipo bar estarán en la situación segunda, y el almacenaje podrán ubicarse en situación segunda, tercera y cuarta.
- Las zonas de público, aseos y almacenaje de la clase B) tipo cafetería y clase B) tipo restaurante podrán ubicarse en situación primera, segunda, tercera y cuarta.
- Los establecimientos de la clase B) tipo discotecas solo podrán estar en situación primera.

c).- **Aseos.**

- Tendrán separación por sexos.
- Los de caballeros dispondrán de urinario.

**d).- Altura libre.**

La altura libre mínima bajo elementos decorativos o estructurales será de 3,00 metros. Se exceptúan los casos de edificios protegidos, que como mínimo la altura libre mínima puntualmente libraré cabezada.

**e).- Ventilación.**

Todas las zonas de pública concurrencia dispondrán de los medios adecuados para la correcta ventilación de estos ámbitos, ya sea de modo natural y directo, por medio de conductos de ventilación independiente de otros sistemas, o forzado mecánicamente.

**Art. 83º EQUIPAMIENTO COMERCIAL. SUBCLASE C). HOSPEDAJE.****1º.- Definición.**

Tienen la consideración de equipamiento comercial de hospedaje los establecimientos, locales o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados a dar alojamiento temporal a personas.

**2º.- Tipos de establecimientos comerciales clase C). Hospedaje.**

Se consideran los siguientes tipos:

1º.- Alojamientos hoteleros.

Sstablecimientos que ocupan uno o varios edificios próximos.

2º.- Casas de turismo rural.

Viviendas propias del medio rural, acondicionadas para prestar servicios de alojamiento turístico.

**3º.- Camping.**

Instalación destinada a la estancia temporal en tiendas de campaña, remolques habitables, autocaravanas o similares.

**4º.- Condiciones de los establecimientos comerciales subclase c). hospedaje****a).- General.**

Cumplirán todas las condiciones del uso comercial de la subclase Aa ventas al por menor, subclase b) hostelería, en los recintos que les sea de aplicación, además de las que se le pudieran exigir como actividad clasificada.

**b).- Situaciones.**

- Los tipos 1º Alojamientos hosteleros y 2º Casas rurales, se ubicarán en situación primera y cuarta.
- El tipo 3º, camping, solo se podrá ubicar en situación quinta.

**c).- Condiciones específicas para Alojamientos hoteleros y casas rurales.**

Estos establecimientos cumplirán la Ley 10/1.997 de Turismo de la comunidad autónoma, la normativa sectorial y específica que les sea de aplicación y la normativa del uso residencial que les sea aplicable por similitud.

**d).- Condiciones específicas para camping.**

1º. Estas instalaciones cumplirán el R.D. 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre, la normativa autonómica y sectorial que le afecte.

2º Los campamentos de turismo y camping se situarán a más de 100 m del cauce de ríos y arroyos, en zonas no inundables.

3º Estas instalaciones dispondrán de acceso pavimentado por carretera o camino con circulación de doble dirección.

4º La disponibilidad de red viaria y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento etc. no podrá generar la posibilidad de reclasificación de suelo.

5º La conexión y dotación de servicios de suministro de agua, saneamiento, ( incluido un sistema de depuración con tratamiento biológico ), y energía eléctrica, siempre será por cuenta del promotor.

6º Las edificaciones tendrán una altura máxima de una planta, sin bajocubierta ni ático, con los retranqueos establecidos la categoría del suelo en que se ubique.

## Sección 4ª G) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

**Art. 84º DEPORTIVO.****1º.- Definición.**

Este uso incluye el conjunto de organizaciones y servicios destinados a la práctica del ejercicio físico, como actividad de recreo y educación física de los ciudadanos, incluyendo la exhibición de competiciones deportivas, así como las instalaciones complementarias.

## **2°.- Subclases.**

### a) Titularidad y uso público

En esta clase se incluyen las instalaciones deportivas de titularidad pública, de los siguientes tipos:

1°- Acceso libre.

2°- Acceso controlado.

### b) Titularidad privada y uso público

Esta clase incluye las instalaciones deportivas de titularidad privada, de acceso público y control privado.

## **3°.- Tipos de Situación.**

- Situación primera: En suelo rústico.
- Situación segunda: En espacio libre público.
- Situación tercera: En espacio libre privado.
- Situación cuarta: En edificio exclusivo.

## **4°.- Condiciones.**

### a).- Normativa

Estos usos cumplirán la normativa sectorial en materia deportiva y de seguridad que les afecte.

### b).- Compatibilidad **con otros usos**

En edificios exclusivos (pabellones polideportivos, piscinas, etc.), se podrá admitir la inclusión de otros usos con carácter complementario que, contribuyan al buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas, etc.), y cumplan la normativa sectorial que les afecte.

### d).- Situaciones.

1° Las instalaciones de la subclase a), Titularidad y uso público, de acceso libre podrán ubicarse en situación primera y segunda.

2° La subclase a) con acceso controlado se ubicarán en la situación primera y cuarta.

3° La subclase b) de titularidad privada y uso público, se ubicará en la situación primera, tercera y cuarta.

## Sección 4ª H) EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO

### Art. 85º EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO.

#### 1º.- Definición.

La función principal de este uso consiste en prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, etc., basados en el manejo y transmisión de información, ya sean de carácter público o privado.

#### 2º.- Subclases.

##### a).- Por el tamaño.

###### 1.- Pequeña oficina.

Pertenecerán a esta clase las oficinas con una superficie útil menor de 200 metros cuadrados, inclidas las zonas de público, áreas de trabajo, salas de reuniones, despachos, aseos, archivos, almacenes, accesos, circulaciones, etc.

###### 2.- Mediana oficina.

En esta clase se incluyen las oficinas o conjunto de oficinas agrupadas, con una superficie útil de mas de 200 metros cuadrados, inclidas todas sus dependencias.

##### b).- Por la forma de agrupación

###### 1.- oficina independiente.

Oficina a la que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres.

###### 2.- oficinas agrupadas.

Conjunto de oficinas a las que se accede por espacios comunes desde la via pública o espacios libres.

##### c).- Tipos de situaciones.

- Situación primera: En edificio exclusivo.
- Situación segunda: En planta baja.
- Situación tercera: En planta primera.
- Situación cuarta: En planta sótano o semisótano.

#### d).- Condiciones.

##### 1. Generales.

Cumplirán la normativa sectorial que les sea de aplicación además de la que se pudiera exigir como actividad clasificada.

##### 2. Situación.

- Las oficinas se ubicarán en situación primera ( edificio exclusivo ), situación segunda ( planta baja ) y situación tercera ( planta primera ).
- En situación cuarta solo podrán ubicarse las zonas de almacenaje, archivos, instalaciones y similares.

### 3. Accesos

Las oficinas independientes ubicadas en edificio residencial, contarán con acceso independiente desde la vía pública. Las oficinas agrupadas dispondrán, al menos de un paso de uso común exclusivo para el conjunto.

### 4. Altura libre de pisos

La altura libre mínima de planta en oficinas será de tres 2,70 metros, salvo el caso de edificio protegido o ya existente.

### 5 Condiciones higiénicas.

Los espacios de trabajo permanente dispondrán de iluminación directa al exterior, vía, espacio libre público o patio, mediante huecos de superficie mayor de 1/8 de la superficie de la zona de trabajo, y ventilación de superficie no menor de un cuarto de la superficie de iluminación.

### 6. Aseos

Se aplicará las condiciones establecidas para el uso equipamiento comercial clase A) comercio al por menor.

### 7. Almacenamiento de residuos sólidos

Las medianas oficinas dispondrán de recinto para almacenamiento de residuos sólidos.

## Sección 4ª I) EQUIPAMIENTO PARA EL OCIO

### Art. 86º OCIO.

#### 1º.- Definición.

Tienen la consideración de equipamiento destinado al ocio, el conjunto de espacios e instalaciones utilizados en las actividades que se pueden desarrollar en el tiempo libre. Incluye

espectáculos, actividades recreativas y de juegos etc.

## **2°.- Subclases.**

Se clasifican estas instalaciones en función del aforo permisible:

- a) Aforo < 100 personas
- b) 100 = Aforo < 500 personas
- c) 500 = Aforo < 1.500 personas
- d)  $1.500 \leq$  Aforo

## **3°.- Situaciones.**

- Situación primera: En edificio exclusivo.
- Situación segunda: En planta baja.
- Situación tercera: En planta sótano o semisótano.

## **4°.- Condiciones.**

### **a).- General.**

Cumplirán la normativa sectorial y urbanística aplicable, en particular, la contenida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y así como la Normativa de Protección de Incendios.

### **b).- Situación.**

- La subclase a) se podrá ubicar en situación segunda.
- Las restantes clases se ubicarán en situación primera.
- Las dependencias complementarias como aseos, instalaciones, almacenes etc. se podrán localizar en situación tercera.

### **c).- Aseos.**

- Tendrán separación por sexos.
- Los de caballeros dispondrán de urinario.

### **d).- Altura libre.**

La altura mínima libre de los locales será de 3,20 metros medidos de suelo al techo. Si existieran elementos escalonados estructurales o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros. Se exceptúan los casos de edificios protegidos.



**e).- Ventilación.**

Todas las zonas de pública concurrencia dispondrán de los medios adecuados para la correcta ventilación de estos ámbitos, ya sea de modo natural y directo, natural por medio de conductos de ventilación independiente de otros sistemas, o forzado mecánicamente.

## Sección 4ª J) EQUIPAMIENTO PARA EL TRANSPORTE

**Art. 87º TRANSPORTE.****1º.- Definición.**

Tienen uso para el transporte, los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como, los que permiten las permanencias de éstos estacionados.

**2º.- Subclases.**

- a) Paradas de autobús
- b) Servicios del automovil.

**4º.- Condiciones.**

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que admita y señale el Ayuntamiento, en función de las condiciones estéticas, de tráfico, y de seguridad del lugar, se podrán disponer paradas de autobús e instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias.

## Sección 4ª K) EQUIPAMIENTO SEGURIDAD

**Art. 88º SEGURIDAD.****1º.- Definición.**

Comprende los espacios necesarios para sustentar las actividades que permiten la prestación de los servicios destinados a salvaguardar la seguridad de las personas y los bienes, tales como cuarteles, parques de bomberos, instalaciones policiales, instalaciones penitenciarias y similares).

**2°.- Condiciones.**

Cumplirán con la normativa sectorial, específica y urbanística que les sea de aplicación.

**Sección 4ª L) EQUIPAMIENTO APARCAMIENTO GARAJE**

**Art. 89° APARCAMIENTO.****1°.- Definición.**

El uso aparcamiento se aplica a la función de estacionamiento de vehículos, comprende los espacios e instalaciones destinadas a tal fin.

**2°.- Subclases.****a).- Por tipo de ámbito.**

1) Aparcamiento.

Estacionamiento de vehículos en espacio exterior, cubierto o descubierta.

2) Garaje o cochera.

Estacionamiento de vehículos en espacios cerrados.

**b).- Por la titularidad.**

1) Público.

Estacionamiento situado en vía o espacio público fuera de la calzada.

2) Privado.

Estacionamiento situado en espacio o edificio privado.

**3°.- Situaciones.**

El uso aparcamiento se podrá ubicar en cualquiera de las siguientes situaciones.

La subclase a), aparcamiento, se ubicará en:

- Situación primera: En vía o espacio libre público o privado.

La subclase b), cochera o garaje, se ubicará en:

- Situación segunda: En edificio exclusivo.
- Situación tercera: En planta baja.
- Situación cuarta: En planta sótano o semisótano.

**4°.- Condiciones.****a). Dimensiones mínimas.**

1° Las plazas de aparcamiento descubiertas para automóviles tendrán las unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 metros entre ejes.

Las plazas de aparcamiento cubiertas abiertas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,25 x 5,00 metros, y un acceso libre mínimo de 2,20 metros.

Las plazas de aparcamiento cubiertas y cerradas perimetralmente tendrán un ancho mínimo de 2,75 metros y un fondo de 6,00 metros.

2°. Las plazas de aparcamiento para camiones y autobuses tendrán unas dimensiones mínimas de 3,50 x 12,00 metros.

3°. La altura libre mínima de locales destinados a cochera será de 2,40 metros para turismos, y 4,70 metros para camiones y autobuses. Se admite bajo elementos estructurales e instalaciones 2,20 metros y 4,50 metros respectivamente.

4°. Los aparcamientos públicos dispondrán plazas para minusválidos en cuantía y dimensiones según Ley 3/1.998 de 24 de junio de la J.C. y L., sobre Accesibilidad y supresión de Barreras, y su Reglamento, Decreto 217/2.001 de 30 de agosto de la J.C. y L.

**b).- Accesos de vehículos.**

Los garajes y aparcamientos colectivos o públicos cumplirán las siguientes condiciones:

1°. Tendrán un acceso con un ancho superior a 3,00 metros, debiendo ser mayor en función del ancho de la calle.

2°. El número de garajes deberá quedar limitado a uno por edificio, que resolverá las necesidades de aparcamiento de los usos que contenga.

3° Los accesos exteriores a garajes y aparcamientos de mas de un vehículo, contarán con una plataforma sin pendiente situada en espacio privado, de dimensiones mínimas 3,00 metros de ancho por 5,00 metros de fondo desde la línea de fachada, en el que no se desarrollará ninguna otra actividad o uso.

4°. La pendiente de las rampas rectas no será superior al 16% y su ancho no menor de 3,00 metros. Los tramos curvos la pendiente sera del 12 % y su anchura de 3,50 metros.

**c).- Accesos peatonales.**

Los aparcamientos comunitarios y de uso público dispondrán de accesos practicables o accesibles según Ley 3/1.998 de 24 de junio de la J.C. y L., sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y su Reglamento, Decreto 217/2.001 de 30 de agosto de la J.C. y L.

**d).- Ventilación.**

Los garajes dispondrán de ventilación adecuada para la eliminación de gases, pudiendo ser natural y directa o forzada mediante conductos de ventilación independiente.

**e).- Dotación de plazas de aparcamiento según usos.**

En el siguiente cuadro se resume las plazas de aparcamiento que, debe dotarse a las nuevas construcciones, según el uso al que se destinen, en función del suelo destinado al uso, la superficie contruida del mismo, el número de habitaciones o el aforo, según las características del uso.

Plazas de aparcamiento según uso						
Uso		Superficie m <sup>2</sup>		Habitaciones	Aforo	
		Suelo	Constr			
Residencial	Vivienda		100			
	Resid. Colectiva			10		
Secundarios	Industria		100			
Dotacionales	Servicios urbanos		100			
	Espacios libres	500				
	Equipamientos	Educativo		400		
		Cultural				20
		Asistencial		100		
		Come. Hosped.			10	
		Administrativo		100		
Ocio					20	

**f).- Excepciones de Dotación de plazas de aparcamiento.**

1º Los edificios rehabilitados no tendrán que preveer plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

2º No será obligatorio disponer de plazas de aparcamiento en parcelas de menos de 150 metros cuadrados de superficie, o cuando por las dimensiones de la vía pública, o la tipología arquitectónica, no resulte aconsejable por resultar perjudicial para los valores arquitectónicos a proteger.

**g).- Dotación de aparcamiento para uso educativo.**

Los centros escolares dispondrán de espacio para un autobús escolar por cada 150 plazas escolares.

**h).- Dotación de aparcamiento para uso camping.**

2º En las instalaciones camping se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

**Sección 4ª.M) EQUIPAMIENTO PUBLICIDAD Y SEÑALIZACIÓN****Art. 90° EQUIPAMIENTOS SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD.****1°.- Definición.**

Tienen la consideración de equipamiento destinado a la publicidad y señalización, el conjunto de elementos, situados en espacios públicos o privados, destinados a suministrar información de modo permanente a las personas. Incluye señalización viaria, carteles de identificación de fincas, elementos y edificaciones singulares, rótulos comerciales, vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios, visibles desde vía pública.

**2°.- Subclases.**

- a) Señalización viaria y urbana.
- b) Información comercial, corporativa y publicitaria.

**3°.- Situaciones.**

- Situación primera: En vía pública.
- Situación segunda: En exterior de edificaciones.
- Situación tercera: En interior de finca privada.

**4°.- Condiciones.****a).- General.**

Todo tipo de señalización privada o instalación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios, visibles desde vía pública, serán objeto de previa licencia urbanística, art. 288.a).8 Rto. Urb.

**b).- Situación.**

La subclase a), señalización viaria y urbana, se podrá ubicar en situación primera y segunda.

La subclase b), Información comercial y publicitaria, se ubicarán en situación segunda y tercera, esta última cuando lo permita la ordenanza o norma correspondiente.

**Sección 4ª.N)      CONDICIONES GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**

**Art. 91º SUSTITUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES**

1. Un equipamiento público existente solo podrá ser sustituido por otro equipamiento, también público, después de la justificación mediante informe técnico previo que, ya no responde a necesidades reales o que, quedan satisfechas de otro modo.

**4. - Título Cuarto**  
**NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**





## **Título IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

### **Capítulo I CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

#### **Art. 92° OBJETO Y APLICACIÓN DEL TÍTULO IV.**

Las normas de edificación tienen por objeto regular las condiciones de edificación independientemente de la clase de suelo.

Se aplican a nuevas construcciones y a reformas que supongan modificación de las condiciones reguladas en este Capítulo. En este caso se cumplirá con las condiciones afectadas.

Se cumplirá también con las condiciones de los usos Título II de estas normas.



## Capítulo II      CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

### Art. 93° Objeto y aplicación del capítulo II.

Este capítulo se destina a definir las condiciones que debe reunir una parcela para ser edificable.

Se aplican las condiciones de este capítulo a las obras de nueva planta.

No son de aplicación a las obras de rehabilitación, reconstrucción, reparación mantenimiento etc.

### Art. 94° PARCELA MÍNIMA.

Es aquella que, cuenta con la menor superficie que puede tener una parcela, para autorizar en ella los usos permitidos por las NN.UU.MM. Disposición Adicional Unica b).4° Rto. Urb.

La parcela mínima se determina en las NN.UU.MM. en función de las características de ordenación, y tipologías de cada ámbito.

#### 1°.- Condiciones.

1°. Cumplirán las condiciones mínimas de superficie y dimensiones determinadas en las NN.UU.MM., en cada zona de ordenanza, o las que pudiera establecer el planeamiento de desarrollo.

2°- Son indivisibles los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo se segregue para agruparse a otra finca, haciendose constar esta condición en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

3° Cuando al aplicar las determinaciones en suelo urbano consolidado, de las NN.UU.MM., sea necesario adaptar las condiciones físicas de las parcelas se podrán delimitar unidades de normalización con el correspondiente Proyecto de Normalización. Según art. 219 Rto. Urb.

4° La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en las NN.UU.MM., o en su defecto a la Unidad Mínima de Cultivo.

#### 2°.- Frente y fondo mínimos.

Se consideran frente y fondo mínimos de parcela, los menores permitidos en las determinaciones de ordenación de las NN.UU.MM., para que, la parcela sea edificable.

#### 3°.- Superficie mínima.

Se considera superficie mínima de parcela, la superficie neta menor permitida para que una

parcela sea edificable.

**Art. 95° OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.**

Es la máxima superficie de parcela edificable que está comprendida dentro de los límites exteriores de una edificación, incluidos cuerpos salientes. Expresada en porcentaje y fijada en las determinaciones de las NN.UU.MM.

Los terrenos no ocupables por la edificación podrán ser utilizados como espacios libres, zonas verdes y equipamiento deportivo o de ocio.

**Art. 96° MEDICIÓN DEL ANCHO DE CALLE.**

La medición del ancho de calle se realizará de la siguiente forma:

1° Las alineaciones son paralelas entre sí. En este caso el ancho de calle será la distancia transversal existente entre alineaciones.

2° Si las alineaciones no son paralelos y presentan quiebros, se tomará como ancho de la calle el mínimo ancho en cada tramo.

**Capítulo III CONDICIONES EMPLAZAMIENTO EDIFICACION EN PARCELA.****Art. 97° OBJETO Y APLICACIÓN DEL CAPÍTULO III.**

En este capítulo se determinan las condiciones que debe cumplir el emplazamiento de una edificación en el interior de una parcela.

Las condiciones de este capítulo se aplican a las obras de nueva planta. No son de aplicación a las obras de rehabilitación, reconstrucción, reparación mantenimiento etc.

**Art. 98° SITUACIÓN DE EDIFICACIÓN O CIERRE DE FINCA RESPECTO ALINEACIÓN OFICIAL.**

Las edificaciones y cierres de finca podrán estar, respecto a la alineación oficial, en alguna de las situaciones siguientes:

1° Alineada: Cuando línea de edificación o de cerramiento coincide con la alineación oficial.

2° Fuera de alineación: Cuando línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.

3° Retranqueada: Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

**Art. 99° CONDICIONES DE LOS RETRANQUEOS.**

El espacio de retranqueo entre edificación, alineación oficial, cierres y linderos de finca, tendrá el carácter de espacio libre privado.

**Art. 100° AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.**

Ambito en el cual se podrá ubicar la edificación, limitada por los retranqueos determinados por la ordenación.



## Capítulo IV CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION

### Art. 101° OBJETO Y APLICACIÓN DEL CAPÍTULO IV.

En este capítulo se determinan las condiciones a las que debe limitarse el sólido capaz que, ha de contener la edificación permitida en el interior de una parcela.

Las condiciones de este capítulo se aplican a las obras de nueva planta y ampliación. No son de aplicación a las obras de rehabilitación, reconstrucción, reparación, mantenimiento etc.

### Art. 102° ALTURA DE EDIFICACIÓN.

#### 1°.- Altura máxima de edificación.

Las nuevas edificaciones cumplirán simultáneamente con el número máximo de plantas permitido y la altura máxima de edificación.

La altura máxima de la edificación se limita en función del número de plantas autorizadas. Para el uso residencial se resume en el siguiente cuadro.

<b>Altura máxima edificación Uso Residencial</b>		
Número de plantas	Zona de ordenanza	
	Casco tradicional	Resto
1	3,50 m.	4,00 m.
2	6,50 m.	7,00 m.

Esta limitación es obligatoria para fachadas y patios parcela. En las medianerías la altura quedará limitada por los faldones de la cubierta.

La altura máxima del uso industrial se regirá por su propia ordenanza.

La altura máxima del uso dotacional se regirá por el residencial, cuando sea asimilable. Los edificios singulares y representativos, de uso dotacional público, podrán justificar una mayor altura, en función de las necesidades y objetivo del edificio.

#### 2°.- Medición de la altura máxima.

La altura máxima se medirá en el centro de la fachada.

##### a).- Calles en pendiente.

Cuando la altura de la fachada, en algún punto, pudiera superar más de 0,50 metros la altura máxima de edificación permitida, se realizará un escalonado de la fachada.

##### b).- Fincas en esquina.

La altura máxima se medirá en el centro de la fachada situada a la cota mas alta,

permitiendo que la altura de la fachada situada en la cota mas baja, en algún punto, pueda alcanzar hasta 0,75 metros mas sobre la altura máxima de edificación permitida. En caso de que se pudiera superar este incremento, se realizará un escalonado de la fachada.

**c).- Fincas a tres calles.**

Se aplicará el criterio señalado en el punto anterior, con las siguientes interpretaciones:

1ª. Dos calles contiguas tienen pendiente ascendente y la tercera tiene pendiente descendiente. En este caso se aplicará el criterio del punto 2ª de este art.

2ª Las tres calles tienen pendiente ascendente. Se aplicará el criterio del art. 102.2, pero considerando un margen de 1,00 metros sobre la altura máxima de la edificación.

**Art. 103.- NÚMERO DE PLANTAS.**

El número máximo de plantas se determina en cada Ordenanza de Zona.

**1º.- Computo del número de plantas.**

En el cómputo del número de plantas establecidas en las determinaciones de las ordenanzas se considerará:

1º Inclusión de la planta baja y plantas situadas sobre esta.

2º No se incluirá el sótano ni semisótano.

3º No se incluirá la planta de desván o planta bajo cubierta.

**Art. 104.- DESVÁNES.**

Se permite la realización de desván situado en la planta bajo cubierta. El desván, cuando la altura máxima del edificio lo permita, podrá tener un frente vertical a fachada para su ventilación con una altura máxima de 0,50 metros que, estará incluido en la altura máxima del edificio, no pudiendose rebasar la altura máxima por la existencia de desván.

**Art. 105.- CUBIERTA.**

1º Por encima de la altura máxima del edificio se permite la construcción de la cubierta con una pendiente uniforme máxima del 50%.

2º La cubierta será a dos aguas.

**1º.- Altura máxima de cumbrera.**

La altura máxima de cumbrera, medida a partir de la altura máxima de edificación, no



superará los 4,00 metros.

## **2°.- Configuración de cubierta.**

1° No se permite la cubierta plana como continuación de cumbrera.

2° Los faldones de cubierta serán planos, sin quiebros.

## **Art. 106° CONSTRUCCIONES PERMITIDAS FUERA DEL SÓLIDO CAPAZ.**

### **1°. Cuerpos salientes delante de fachada.**

1° En planta baja ( primera planta del edificio ) en general no se permite sobresalir de la alineación oficial.

2° Excepcionalmente los edificios singulares y representativos, de uso dotacional, correspondiente a equipamientos no comerciales, y con uso público, podrán disponer de cuerpos salientes en planta baja, para realce de la entrada del edificio, siempre que disponga frente a la misma un espacio libre peatonal de ancho mayor de 2,00 metros, dicho elemento podrá sobresalir a la vía pública un 10 % del espacio libre frontal, con un límite de 0,50 metros.

3° En planta primera ( segunda planta del edificio ) no se permiten cuerpos cerrados ni miradores. Solo se autorizan los balcones. Esta normativa no podrá ser modificada por un E.D. o por un P.U.

4° La coronación de la fachada del edificio se puede realizar con alero o cornisa, de cuyo borde mas saliente arrancará la cubierta.

### **2°. Cuerpos por encima de cubierta.**

Por encima de la cubierta se permite la construcción de:

1° Chimeneas y similares de altura según se determina en las NTE.ISS.

2° Elementos de iluminación del desván, situados en plano paralelo a cubierta o bajo éste.

3° Paneles solares térmicos y fotovoltaicos, situados en plano paralelo a cubierta.

4° Antenas de telecomunicaciones.

5° En edificios con protección, paneles solares y antenas, no se ubicarán en el faldón de la fachada principal.

### **3°. Condiciones de balcones y balconadas.**

1°.- Los balcones tendrán una longitud frontal no superior a 1.50 m. y un vuelo que no superará los 0.50 m. En cualquier caso, su vertical se situará 0,50 metros detrás de la línea exterior del acerado.

2°.- Las balconadas tendrán una longitud frontal no superior a 3,00 m. y cumplirán las

restantes condiciones de los balcones.

#### 4º. Condiciones de cornisas y aleros.

1ª El saliente máximo de cornisas y aleros será de 0.50 metros.

2ª En los patios de parcela, el alero o cornisa no reducirá las dimensiones mínimas de éste.

#### Art 107º. ENTRANTES Y RETRANQUEOS.

1º Cuando se permitan entrantes y retranqueos, estos deberán cumplir las condiciones de los patios, estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas cuando sea preciso.

2º Cuando se permita el retranqueo de las construcciones en relación a la alineación oficial, las medianerías no quedarán al descubierto, adosándose cuerpos de edificación a estas, con los mismos materiales y tratamiento que el resto de las fachadas. Estos retranqueos, no podrán modificar las alturas establecidas en su caso.

#### Art. 108º ALTURA MÍNIMA LIBRE DE PLANTAS Y LOCALES.

Se establecen las siguientes alturas mínimas libres de planta, resumidas en el siguiente cuadro. Cuando un edificio albergue espacios asimilables a varios usos, se aplicarán a esos ámbitos las condiciones propias de cada uno.

Altura libre mínima de planta ( metros )					
	Uso	Tipo de local			
		Principal	Secundario	Escalera	
Residencial	Vivienda	2,50	2,20	2,20	
	Resid. Colectiva	2,60	2,30	2,20	
Secundarios	Industria		2,50	2,20	
Dotacional	Servicios urbanos		2,30	2,20	
	Espacios libres				
	Equipamientos	Educativo	3,00	2,75	2,50
		Cultural	3,00	2,75	2,50
		Asistencial	2,60	2,30	2,20
		Com. Ventas	3,00	2,50	2,20
		Com. Hostelería	3,00	2,50	2,30
		Com. Hospedaje	3,00/2,60	2,50	2,30
		Administrativo	2,60	2,30	2,30
Ocio		3,00	2,75	2,50	

## Capítulo V EDIFICABILIDAD.

### Art. 109° OBJETO Y APLICACIÓN DEL CAPÍTULO V.

Este capítulo establece las condiciones que limitan la superficie construible o edificabilidad permitida en el interior de una parcela.

Las condiciones de este capítulo se aplican a las obras de nueva planta o ampliación. No son de aplicación a las obras de rehabilitación, reconstrucción, reparación mantenimiento etc.

### Art. 110° EDIFICABILIDAD.

#### 1°.- Edificabilidad bruta.

Es la relación entre la superficie total edificable de una zona y la superficie de ésta. Incluye parcelas edificables y espacios no edificables.

#### 2°.- Edificabilidad neta.

Es la relación entre la superficie total edificable de una zona y las superficies netas de las parcelas edificables de ésta. No incluye los espacios no edificables.

### Art. 111° MEDICIÓN DE EDIFICABILIDAD.

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida, según fórmula de vivienda protegida, de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante, con las siguientes consideraciones:

#### 1°.- Incluye:

- Vuelos cerrados.

#### 2°.- No incluye:

- Patios.
- Planta bajocubierta ( destinada a uso no habitable ).
- Planta sótano y semisótano. ( destinada a uso no habitable ).
- Porches, Cobertizos y similares abiertos.
- Soportales y pasajes de acceso a espacio libre.



## Capítulo VI      CONDICIONES HIGIENICAS

### Art. 112° OBJETO Y APLICACIÓN DEL CAPÍTULO VI.

Este capítulo establece las condiciones higiénicas que deben cumplir los edificios y locales para garantizar la salubridad para su utilización por las personas.

Las condiciones de este capítulo son exigibles a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, y reconstrucción.

### Art. 113° CONDICIONES HIGIÉNICAS MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS.

Las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas vienen determinadas por la Orden de 29 de febrero de 1.944 (Ministerio de la Gobernación BB.OO. 1 de marzo. Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas), orden que se refiere a los siguientes aspectos:

- 1º. Composición mínima de la vivienda familiar.
- 2º. Independencia de las habitaciones.
- 3º. Ventilación de piezas habitables.
- 4º. Chimeneas de ventilación.
- 5º. Patios y patinillos.
- 6º. Dimensiones mínimas de las habitaciones.
- 7º. Habitaciones abuhardilladas.
- 8º. Viviendas a nivel inferior al de la calle.
- 9º. Aislamiento del terreno natural.
- 10º. Escaleras y ascensores
- 11º. Evacuación de aguas negras.
- 12º. Fincas sin alcantarillado.
- 13º. Pozos sépticos.
- 14º. Retretes.
- 15º. Cuadras y establos.
- 16º. Aislamiento térmico y aislamiento de la humedad.

Han de entenderse estas condiciones como mínimas, en caso de tener que aplicar dos ordenanzas o normas coincidentes en esta materia, se aplicará siempre la más restrictiva.

**Art. 114° CONDICIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA.****1°.- Dimensiones mínimas.**

La dimensión mínima del patio será  $1/3$  de la altura de la edificación, con un tamaño mínimo de 3 metros, permitiendo inscribir un círculo de tres metros de diámetro, en cualquier lugar del patio. Las luces rectas de cualquier hueco que abre al patio deberán ser superiores como mínimo a  $1/3$  de la altura del patio, o a 3 metros. Aleros y cornisas no reducirán la dimensión mínima del patio.

**2°.- Patios adosados a linderos con otras fincas.**

Deberán cumplir las condiciones señaladas en el apartado dimensión mínima de patios.

**3°.- Patios abiertos a fachada.**

Cumplirán las condiciones de dimensiones mínimas de los patios. Su fondo no será mayor que su ancho y siempre tendrán una valla o cierre de finca situado junto a la alineación oficial.

**4°.- Patio abierto a otro patio.**

Cumplirán las condiciones establecidas para patios abiertos a fachada.

**5°.- Patios mancomunados.**

No se permiten

**6°.- Cubrición de patios**

No se permite

**Art. 115° CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES.**

Todo local o dependencia vividera, o recinto de trabajo, dispondrá de iluminación directa al exterior, vía, espacio libre público o patio, mediante huecos de superficie mayor de  $1/8$  de la superficie de la dependencia.

La ventilación de las dependencias vivideras o de trabajo será un 25% de la superficie de iluminación.

Las demás dependencias no consideradas vivideras, contarán con ventilación directa al exterior o mediante conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos.

Esta ordenanza no será obligatoria en las fachadas de edificios protegidos o catalogados

**Art. 116° VENTILACIÓN Y USO DE SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

1° Sótanos y semisótanos, así como toda dependencia o local que pudiera existir en ellos, e independientemente del destino que se les de, tengan o no uso, deberán disponer de ventilación adecuada, directa al exterior o mediante conductos independientes de ventilación activada.

2° No se permite destinarles a vivienda o a cualquier otro uso residencial.





## **Capítulo VII      CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD**

### **Art. 117° OBJETO Y APLICACIÓN DEL CAPÍTULO VII.**

El objeto de este capítulo es establecer las condiciones mínimas que, permitan garantizar que la utilización de los locales por las personas, cuente con la la seguridad y la accesibilidad adecuadas.

Las condiciones de este capítulo son exigibles a todo tipo de obras excepto las de conservación y mantenimiento.

### **Art. 118° CONDICIONES DE PORTALES Y ZAGUANES.**

1ª El portal de vivienda unifamiliar tendrá un ancho mínimo de 1,5 metros, en los demás usos el ancho mínimo será de 2,00 metros.

2ª El portal se destacará de los restantes huecos del edificio.

3ª El acceso a otros usos será independiente de acceso de uso residencial.

### **Art. 119° CONDICIONES DE ESCALERAS.**

1ª En general, el ancho mínimo de escalera será de 1,00 metros. En el caso de viviendas unifamiliares el ancho mínimo será de 0.90 metros. El ancho mínimo de escalera para los espacios de acceso público será de 1,20 metros

2ª En general el rellano de la escalera será como mínimo de 1,50 metros. En la vivienda unifamiliar será como mínimo igual al ancho de esta. En los espacios de acceso público será de 2,00 metros.

3ª Las escaleras de acceso público no podrán tener rellanos y/o mesetas partidas, ni peldaños compensados, ni soluciones que supongan peligro a las personas.

4ª La huella y la contrahuella será uniforme a lo largo de toda la escalera.

5ª Las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a calle, patio o lucernario, en este último caso se dispondrá un hueco central de 0.50 m<sup>2</sup> de superficie libre mínima por planta.

### **Art. 120° PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS.**

1º.- Se cumplirá con lo señalado, en materia de defensas o barandillas para prevención de caídas, en la Orden 17/11/76 del Ministerio de la Vivienda, así como el CTE.SU.

2º. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior, a una altura sobre el suelo superior a 0,50 metros, estarán protegidos con una barandilla o antepecho.

3º Para alturas de caída menores de 25,00 metros, las barandillas tendrán una altura no menor de 1,00 metro. Para alturas de caída mayores, las barandillas tendrán una altura mayor de

1,10 metros.

4°.- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 0,90 metros.

5°.- Las protecciones que estén constituidas por elementos verticales u horizontales, estarán separadas entre si, una distancia máxima de 0.12 metros.

6°.- En ningún caso será escalable.

**Art. 121° ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS EN ACCESOS A LOS EDIFICIOS.**

Todos los accesos a los edificios cumplirán la Ley 3/1.998 de 24 de junio de la J.C. y L., sobre Accesibilidad y supresión de Barreras, y su Reglamento, Decreto 217/2.001 de 30 de agosto de la J.C. y L.

## **Capítulo VIII      CONDICIONES ESTETICAS.**

### **Art. 122° OBJETO Y APLICACIÓN DEL CAPÍTULO VIII.**

El objeto de este capítulo es establecer las condiciones que deben cumplir, tanto las edificaciones como las instalaciones de los servicios urbanos, en la medida que contribuyan al ornato público.

Las condiciones de este capítulo son exigibles a todo tipo de obras, incluido el mantenimiento y conservación.

### **Art. 123° CONDICIONES GENERALES.**

1ª. Con carácter general, el Ayuntamiento podrá exigir a las construcciones, los materiales, texturas y colores convenientes para el mejor ornato público del pueblo.

2ª. En general, es obligatorio la armonización del edificio con su entorno art. 17 Rto. Urb. ( Deber de adaptación al entorno )

3ª. Es obligación de los propietarios de los edificios conservar el estado decoroso de las fachadas, medianerías y partes visibles de los edificios desde la vía pública art. 19 Rto. Urb. ( Deber de conservación )

4ª. Los elementos arquitectónicos situados por encima de la altura máxima, deberán ser tratados de igual manera que las fachadas, en armonía con estas.

5ª. Los carteles publicitarios no podrán instalarse sin la autorización del Ayuntamiento.

6ª No se pondrán carteles publicitarios en las áreas de valor paisajístico y en un entorno mínimo de 500 metros.

### **Art. 124° CONDICIONES PARA MODIFICACIONES DE FACHADAS.**

1°.- Los edificios no incluidos en el catalogo, podrán modificar las características de la fachada existente de acuerdo con proyecto, que garantice el deber de adaptación al entorno. Art. 17 Rto. Urb.

2°.- En edificios existentes no se podrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

3°.- Las condiciones de este capítulo son exigibles a todo tipo de obras, incluido el mantenimiento y conservación.

4°.- No se permite el empleo de aplacado de piedra de páramo o recortes de materiales pétreos.

5°.- No se permite el revestimiento de fachadas con plaquetas cerámicas.

**Art. 125° CONDICIONES DE PAREDES MEDIANERAS Y PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.**

1ª Las paredes medianeras y paramentos descubiertos visibles desde vía pública, se tratarán como cerramiento de fachada en cuanto a calidad y aspecto, empleando los mismos materiales que en estas.

2ª La propiedad del edificio colindante, deberá consentir la ejecución de dichas obras. Código Civil.

**Art. 126° CONDICIONES DE VALLAS, TAPIAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS.**

**1°.- Suelo urbano.**

1ª En la zona de ordenanza de casco, con tipología de manzana cerrada o semicerrada y entre medianeras, los cerramientos de las fincas se realizarán mediante tapias formada por muros ciegos de 2 metros de altura mínima, con acabados de las mismas características que la fachada.

2ª En el resto de las zonas, los cerramientos podrán estar formados por un antepecho ciego con una altura máxima de 1,20 m. sobre el cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m, siendo las diáfanas, al menos, 3/4 partes del cierre.

3ª La altura se mide desde la rasante natural del terreno o de la calle.

4ª En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.

5ª Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

**2°.- Suelo rústico.**

En suelo rústico se permite el cerramiento de fincas. Los cerramientos se harán preferentemente con materiales y composiciones tradicionales adecuados al medio rústico.

**3.- Locales en planta baja y parcelas no edificadas.**

1ª. Por ornato público y seguridad, los solares y fincas no edificadas en casco urbano, deberán mantenerse cerrados y en buen estado, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública.

2ª Los cerramientos que materialicen la alineación oficial y las medianeras, se realizarán con materiales que armonicen con el entorno, La altura mínima será de 2 m, medida desde la vía pública.

3ª El propietario deberá solucionar el desagüe de la finca, de modo que en ningún caso deberá afectar a terceros o a la vía pública.

4ª. Los locales comerciales en planta baja de edificios contarán con un cerramiento opaco, que armonice con su entorno, de altura equivalente a la de la planta baja del edificio, hasta que obtenga la licencia de apertura o de actividad.

**Art. 127° CONDICIONES DE MARQUESINAS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS.**

1ª. Podrán realizarse a la altura del techo de la planta baja, y cubriendo la entrada o acceso a finca o edificio.

2ª La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta el nivel de la acera o terreno, medida en cualquier punto, será de 2,50 metros.

3ª El vuelo no será superior en ningún punto al ancho de la acera, menos 0,50 metros, con un máximo vuelo de 0,75 metros.

4ª Se separará de farolas un mínimo de 1,00 metros, y de árboles un mínimo de 3,00 metros.

5ª No podrán verter por goteo a la vía pública.

6ª No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones o terrazas.

7ª En el casco del suelo urbano están prohibidas.

**Art. 128° CONDICIONES DE PORTADAS, ESCAPARATES Y CIERRES METÁLICOS.**

Su instalación se realizará sin rebasar la alineación oficial con saliente de ningún tipo.

**Art. 129° CONDICIONES DE LOS TOLDOS SOBRE VÍA PÚBLICA.**

1ª. Los toldos plegables o enrollables no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas lindantes con vías públicas de ancho inferior a 8 metros.

2ª En los demás casos, podrán tener un vuelo máximo que, no sea superior a 1,50 metros y no exceda de un décimo del ancho de la vía pública, respetando el arbolado y alumbrado existente.

3ª Ningún elemento o componente del toldo podrá situarse a una altura inferior a 2,50 metros sobre el pavimento de la acera en cualquiera de sus posiciones.

4ª Los toldos situados en fachadas de plantas de piso tendrán un vuelo inferior a 1,00 metros.

5ª Los que se instalen en plantas de ático no podrán sobresalir del plano de fachada.

6ª En el casco, los toldos solo están permitidos para el uso comercial en planta baja.

**Art. 130° CONDICIONES DE LOS RÓTULOS.**

1ª El saliente máximo respecto a la alineación oficial será de 15 centímetros.

2ª En planta baja se situarán a la altura del dintel de los huecos, ocupando una franja de ancho menor de 0,90 metros y separados 0,50 metros portal y límites de finca.

3ª Los rótulos de carácter corporativo se podrán emplazar en planta baja, junto a la entrada del establecimiento, a una altura inferior a 3 metros, con un saliente máximo de 0,10 metros.

4ª Los rótulos o anuncios luminosos, se colocarán a una altura mayor de 3,00 metros sobre la vía pública, requerirán para su instalación la conformidad de los usuarios de locales o viviendas

situadas a menos de 10 m del anuncio o a 20 m si lo tuviera enfrente.

5ª Los rótulos publicitarios y corporativos emplazados en la coronación del edificio representativo, podrán tener una altura máxima de 2,00 metros, y se realizarán con letras sueltas de caja.

6ª Los colocados en fachada respetarán los elementos decorativos y huecos del edificio.

7ª En el casco se prohíben los rótulos luminosos, y solo se podrán emplazar en planta baja.

#### **Art. 131º CONDICIONES DE LOS BANDERINES.**

1ª No se podrán emplazar en planta baja.

2ª El saliente máximo será de 0,75 metros, y su altura no será superior a 0,50 metros.

3ª Los luminosos, se colocarán a una altura mayor de 3,00 metros sobre la vía pública, requerirán la conformidad de los usuarios de los locales o viviendas situadas a menos de 10 m del anuncio o a 20 m si lo tuviera enfrente.

4ª En el casco, los banderines ubicados en planta primera se colocarán entre huecos de fachada, y se prohíben los luminosos.

#### **Art. 132º CONDICIONES DE OTROS ELEMENTOS SITUADOS EN FACHADAS.**

##### **1º.- Tendido de redes eléctricas y de telecomunicaciones.**

Cualquier tendido de redes de servicios urbanos públicos o privados, del tipo suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones etc. deberá ser canalizada subterráneamente, de modo que las fachadas queden libres de este tipo de instalaciones.

##### **2º.- Equipos de climatización y comunicaciones.**

En fachadas, medianeras, paramentos y paredes vistas desde la vía pública, se prohíbe la instalación de cualquier clase de equipo de climatización, o antena de comunicaciones o telecomunicaciones.

##### **3º.- Elementos de decoración y otros usos complementarios.**

Cualquier incorporación a una fachada de elementos decorativos o de uso complementario deberá ser coherente con las características culturales de su entorno inmediato. Art. 17.1.a) Rto. Urb.

#### **Art. 133º CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.**

1ª Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento de

su superficie.

2ª. Cuando por las características de la finca sea necesario ocupar espacio libre para resolver el acceso al aparcamiento al servicio del edificio, podrá reducirse esta obligación de ajardinamiento.





**5. - Título Quinto**  
**NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**



## **Título V. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**

### **Capítulo I DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Art. 134° OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

##### **1°.- Objeto.**

Las Normas generales de urbanización tienen como objeto establecer las mínimas condiciones técnicas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, y plantear los criterios generales de diseño para vías públicas y espacios libres.

##### **2°.- Ambito de aplicación.**

Estas Normas se aplicarán en suelo urbano y urbanizable.

Afectan a la ejecución de obras de urbanización vías públicas, espacios libres públicos y en espacios privados integrados en la trama urbana (calles y jardines privados, aparcamientos en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen de esta normativa los espacios privados aislados adecuadamente del espacio público mediante cerramientos ciegos.

#### **Art. 135° GRADO DE URBANIZACIÓN.**

Conjunto de dotaciones urbanísticas necesarias para que una finca se considere urbanizada son las siguientes art. 24 Rto. Urb.:

##### **1°.- Accesos.**

Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

- 1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
- 2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
- 3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
- 4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

## **2°.- Servicios urbanos.**

Estarán disponibles los siguientes servicios, a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

- 1°. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
- 2°. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
- 3°. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- 4°. Alumbrado público.
- 5°. Telecomunicaciones.

## **3°.- Conexiones de accesos y servicios urbanos.**

Una urbanización no se considerará completa si no cuenta con:

- 1° Conexión, con la ampliación y refuerzo que fueran necesarios, de los accesos a la finca con los sistemas generales o locales de vías públicas
- 2° Conexión con los sistemas generales o locales de los servicios urbanos, con ampliación o refuerzo adecuados para asegurar el correcto funcionamiento de dichos servicios.

## **Art. 136° SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

Los proyectos y obras de urbanización cumplirán las determinaciones de la Ley 3/1998, sobre Accesibilidad y supresión de Barreras de la comunidad de C. y L. y de su Reglamento.

**Art. 137° VÍAS PÚBLICAS.****1°.- Alineaciones.**

Las alineaciones de la urbanización de las vías públicas se ajustarán a las definidas en los planos de ordenación de las NN.UU.MM. y a las establecidas en los instrumentos de desarrollo de las NN.UU.MM.

En caso de discrepancia entre base cartográfica y realidad, la determinación exacta de la alineación se establecerá por los Servicios Técnicos Municipales, teniendo en cuenta el art 7° de estas normas.

En la zona de ordenanza de casco, tendrá preferencia absoluta la realidad física existente.

**2°. Rasantes.**

El perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno natural, se evitarán desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Siempre deberá asegurarse la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

**3°. Pendientes longitudinales.**

Los perfiles longitudinales no deberán superar el 8% de pendiente. Para inclinaciones superiores se dispondrá pavimento no deslizante, se intercalarán rellanos de menor pendiente etc. soluciones que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La menor pendiente será del 1,0 %. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores, siempre que se resuelva correctamente el drenaje de la plataforma, mediante ríogolas, incrementando los sumideros, etc...

**4°. Cruces en la calzada.**

En las intersecciones de las calles de nuevas urbanizaciones, con calzadas de ancho igual o superior de 7,00 metros en ambas calles, se dispondrán cruces adecuados en la calzada.

**5°. Condiciones de las secciones transversales.**

1ª La pendiente transversal de las calles estará comprendida entre el 1% y el 2%.

2ª En calles con tráfico rodado se diferenciarán las zonas reservadas al uso de vehículos de las peatonales. La diferenciación podrá ser mediante resalto de bordillo o a nivel separadas por un

encintado.

3ª El ancho mínimo de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado, de un solo sentido, no será menor de 3,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 5,50 metros.

3ª La anchura mínima de las sendas e itinerarios peatonales, como aceras u otros, será de 1,50 metros en el casco y de 2,00 metros en el resto, considerándose óptima una anchura de 3,00 m.

4ª En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura menor de 6,00 metros, se recurrirá la clase de vía B) de circulación y tránsito Mixta, calzada única que admite tránsito rodado y peatonal.

El siguiente cuadro recoge las dimensiones básicas para la composición de vías con diferentes organizaciones circulatorias y ornamentales.

<b>Anchos básicos para composición de vías públicas</b>			
Tipo de viario	Carácter	Anchuras según zona ordenanza	
		Casco	Resto
Acerado	Mínimo	1,50 m.	2,00 m.
Calzada	Máximo	2,50 m.	3,00 m.
Aparcamiento hilera	Máximo	2,00 m.	2,25 m.
Vía ciclista	mínimo	1,50 m.	2,00 m.
Faja para arbolado	mínimo	1,50 m.	2,00 m.

## 6º Pavimentación.

La pavimentación, además de transmitir al terreno las presiones procedentes del tráfico y proporcionarle una superficie de rodadura, se adaptará en acabados y diseño a las características del entorno.

Los pavimentos empleados seguirán la normativa y recomendaciones de urbanización de los Servicios Técnicos Municipales. Se proyectarán considerando la velocidad, tonelaje e intensidad del tráfico que circule por el viario. En principio, es recomendable el uso de firmes mixtos (aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón) aunque en calles locales puede realizarse pavimentos exclusivos de hormigón.

Para las calles de circulación exclusiva peatonal o mixta, se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en material pétro, prefabricados de hormigón, cerámicos, o de canto rodado, siempre que el dibujo del mismo se pueda reponer fácilmente, con distinción de material para el tránsito rodado del peatonal.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). En las aceras el pavimento será no deslizante.

## Art. 138º VÍAS CICLISTAS.

Las vías ciclistas son dotaciones urbanísticas integradas en las vías públicas, reservadas en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías

ciclistas pueden agruparse en:

- 1° Pistas - bici, o plataformas totalmente segregadas para uso ciclista
- 2° Carriles - bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o de señalización horizontal.
- 3° Aceras - bici, integradas en la acera, con uso indistinto por peatones y ciclistas.
- 4° Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal - ciclista de carácter ambiental.

Las vías ciclistas tendrán la adecuada consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Las vías ciclistas serán objeto de proyecto de ejecución, que estará integrado o no en el proyecto de urbanización. En el proyecto se justificará la idoneidad de los elementos siguientes:

- 5° Segregación con respecto al tráfico peatonal y rodado.
- 6° Trazado en planta y perfil longitudinal, pendiente de zonas de rampa.
- 7° Sección transversal tipo.
- 8° Pavimento utilizado en la vía e intersecciones.
- 9° Solución de los cruces con el viario.
- 10° Señalización horizontal y vertical prevista.

### 1° Sección.

En el siguiente cuadro se recogen las anchuras recomendadas para vías ciclistas:

Anchuras de vías ciclistas		
Tipo de viario	Mínimo	Optimo
Bidireccional	1,50 m.	2,00 m.

Los carriles bici estarán diferenciados del resto de elementos de la vía pública, acera y calzada, mediante encintados, bordillos o cambio de materiales en color o textura.

### 2° Intersecciones y cruces en la calzada.

Las vías ciclistas se retranquearán en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por el giro de los vehículos.

Los cruces sobre la calzada se resaltarán mediante pavimentaciones contrastadas.

El cruce se señalizará con señalización vertical y horizontal.

### 3°. Firmes y pavimentos.

El firme empleado tendrá una textura que permita la circulación ciclista cómoda.

Serán de gran durabilidad y bajo mantenimiento.

Es recomendable evitar firmes asfálticos cuando no se proyecten carriles-bici en la calzada

viaria.

#### **Art. 139° NUEVAS PEATONALIZACIONES.**

Las nuevas peatonalizaciones, se ajustarán a las determinaciones que desarrollen los Planes Especiales.

En ausencia de estas determinaciones, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

##### 1°. Coherencia y unidad de urbanización.

La urbanización de espacios libres peatonales contendrá elementos que permitan su identificación y eviten el contraste entre distintas zonas urbanas. Se recomienda el uso de una gama reducida de pavimentos, pétreos y hormigones, la unificación del mobiliario urbano y señalización peatonal común.

##### 2°. Anchura de calles peatonales.

La anchura de la calle peatonal estará limitada por las alineaciones de calle. Considerándose como secciones tipo serán las siguientes:

###### **a). Calles de tipo exclusivo de tránsito peatonal.**

Sección de plataforma única, sin resalte de bordillo, entre alineaciones. Esta sección podrá admitir encintados para diferenciar distintas bandas de la planta de calle.

###### **b). Calles de tipo mixto con tránsito peatonal y rodado.**

La sección de la plataforma, única, sin diferencia de rasante entre calzada y acera, presentará diferentes características del material de pavimentación para la franja peatonal y para la de rodadura. Esta opción es aplicable a calles con intensidades de tráfico inferior a 30 veh/hora y se limite la velocidad de paso a menos de 20 km/h

En las calles mixtas, la sección de calzada de rodadura será mínima, comprendida entre 2,50 y 3,00 metros.

##### 3°. Firmes y pavimentos.

###### **a).- Calles de tipo exclusivo de tránsito peatonal.**

El pavimento de las calles peatonales estará constituido por cualquiera de los siguientes elementos: adoquín o **losa de 10 cm. de piedra**, adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, baldosa de terrazo y otros materiales modulares que sean aconsejables por criterios resistentes y estéticos.

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos y de pavimentos de hormigón continuo salvo que, en este caso, el pavimento pueda reponerse fácilmente después de una rotura.



En los proyectos de urbanización justificarán la capacidad resistente del firme en las calles peatonales, cuando tengan que soportar cargas de vehículos.

**b).- Calles de tipo mixto con tránsito peatonal y rodado.**

1° En las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las siguientes salvedades.

2° Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en masa y aún armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

3° Se distinguirá la zona de rodadura de la peatonal.



**Capítulo III SERVICIOS URBANOS.****Sección 1ª ABASTECIMIENTO DE AGUA****Art. 140º ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de CALZADA DE LOS MOLINOS se ajustarán a las determinaciones del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Castilla y León.

**1º.- Disponibilidad de caudal y conexiones.**

El suministro de agua potable en el suelo urbano se realizará desde la red municipal.

Cuando no sea posible el suministro desde la red pública, se adjuntará al proyecto autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

Los pozos para abastecimiento de agua para consumo humano se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales y siempre aguas arriba de éste.

Se justificará la disponibilidad de caudal suficiente para suministro necesario, con una dotación mínima de 250 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

**2º. Elevación**

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

**3º. Regulación**

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

**4º. Red de distribución**

La red que se proyecte será del tipo de malla cerrada en los tramos principales. Las soluciones que presenten otros criterios, sólo serán admisibles con una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. La valvulería quedará alojada en arquetas registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

El diámetro será superior a 100 mm, excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos lo justifican, podrán utilizar diámetros mayores de 80 mm.

El recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, sea de 1,00 metros.

La se situará a nivel superior a la red de saneamiento.

Salvo casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) guardarán una separación tanto en plano horizontal como vertical de 1 m.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, la presión de servicio será superior a 10 atm. Los materiales y serán los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso normalizada, registrable desde la vía pública.

#### **Art. 141° PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

Las nuevas actuaciones contarán con hidrantes normalizados. Se dispondrán en número y localización según la normativa específica de la materia, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor.

### **Sección 2ª SANEAMIENTO**

#### **Art. 142° RED DE SANEAMIENTO.**

1. La red será unitaria según se representa en los planos de Ordenación: Servicios Urbanos.
2. Se dispondrán pozos de registro separados una distancia máxima de 50 metros, y en los cambios de dirección y rasante, y en las cabeceras.
3. El diámetro mínimo de los colectores será de 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm. y 25 cm respectivamente.
4. Las conducciones serán subterráneas, se realizará por las vías y espacios libres públicos. Salvo excepciones justificadas, el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 metros debiendo situandose bajo las conducciones de las demás redes urbanas.

5. Se utilizarán los materiales especificados en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí establecidas.

6. Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de PVC corrugado para diámetros inferiores a 400 mm. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo.

7. Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.
- Las juntas serán del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que garantice estanqueidad, quedando prohibido el tipo de junta a base de mortero de cualquier tipo de cemento.

#### **Art. 143º DEPURACIÓN**

La depuración de las aguas residuales, procedentes de los vertidos urbanos, se realizará de modo conjunto en la depuradora municipal. La depuración de aguas y redes de saneamiento se ajustarán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Comunidades de Castilla y León.

Es recomendable el empleo de tecnologías de bajo consumo energético.

Conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

### **Sección 3ª RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS**

#### **Art. 144º RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.**

En las nuevas actuaciones de urbanización se preverá espacios para la ubicación de contenedores para la clasificación y recogida de residuos sólidos. Se cuidarán especialmente las visuales desde el resto de la vías públicas.

**Sección 4ª SUMINISTRO DE GAS****Art. 145º RED DE GAS.**

La red de gas discurrirá de manera subterránea, guardando las convenientes distancias de seguridad al resto de los servicios. Se realizará siguiendo la normativa vigente de la compañía suministradora, y siempre en coordinación con esta.

**Sección 5ª ENERGIA ELECTRICA****Art. 146º RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

1. Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

2. **Los tendidos de media y baja tensión en suelo urbano serán subterráneos**, con las protecciones reglamentarias.

3. **Los centros de transformación** se situarán en terrenos de propiedad privada **y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona**. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

4. Todas las instalaciones cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

5. **Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.**

6. Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

**Sección 6ª TELECOMUNICACIONES****Art. 147º RED DE TELECOMUNICACIONES.**

En suelo urbano las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose la falta de armonía con el entorno.

## Sección 7ª ALUMBRADO PUBLICO

### Art. 148° CRITERIOS DE DISEÑO.

El alumbrado se entenderá como un medio de seguridad vial y ciudadana, orientación, etc., y también como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de las luminarias, que se integrarán en tipología y escala en el entorno urbano.

### Art. 149° REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS.

En el siguiente cuadro se reflejan los valores recomendables de iluminación según las características de la zona.

<b>Alumbrado de exteriores</b>		
	Nivel de iluminación en lux.	
	Bueno	Muy bueno
Cra. tráfico medio	10	20
Calle zona industrial	10	20
Calle comercial con tráfico rodado	10	20
Calle comercial sin tráfico rodado importante	7,5	15
Calle residencial con tráfico rodado	7,5	15
Calle residencial sin tráfico rodado importante	5	10
Grandes plazas	20	25
Zonas monumentales	20	25
Plaza en general	8	12
Paseos	12	16

En las intersecciones y cruces de vías de tráfico rodado, los estándares y mínimos serán un 15% superiores a los de la vía principal que confluyan en el cruce.

En cualquier caso se garantizará los mínimos recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

### Art. 150° GEOMETRÍA DE LA INSTALACIÓN.

1°. En calles principales con tráfico importante, se optará, por puntos de luz bilaterales, pareados o al tresbolillo.

2. En calles abiertas, en la periferias, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, que contribuye al cierre visual del área.

3. La sustentación de los puntos de luz se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles de menos de 12 m, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras. Su ubicación se realizará minimizando las molestias luminosas en las viviendas.

4. La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

5. La distancia mínima de las columnas o báculos a cualquier elemento de fachada será mayor o igual de un metro.

**Art. 151° COMPONENTES DE LA INSTALACIÓN.**

1. Las luminarias deberán ser cerradas y diseñadas para reducir al máximo la contaminación lumínica, Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

2. Se recomienda utilizar modelos que se integren en el medio ambiente urbano.

3. Se incluirá reductores de potencia a circuitos de media noche, para reducir el consumo.

4. Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio a alta presión en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.

5. Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en las derivaciones de cada punto de luz, siempre cubiertos y cuando el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán con canalizaciones enterradas en zanjas y arquetas.

6. Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo aceras, protegidos con canalizaciones de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.



## Capítulo IV ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

### Sección 1ª ASPECTOS GENERALES

#### Art. 152º ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES.

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en las NN.UU.MM. y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Como norma general se mantendrá la topografía existente, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga o similares.

#### Art. 153º CRITERIOS GENERALES.

Los criterios generales básicos serán los siguientes:

- 1º Conservación de los mismos y de su arbolado.
- 2º Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora silvestre.
- 3º Armonizar las soluciones básicas para los problemas concretos de las diferentes zonas y ambientes.
- 4º Mejorar las conexiones entre la ciudad y su entorno rural circundante.
- 5º Optimiar la distribución de zonas verdes en el área urbana.
- 6º Preservar las zonas verdes mas amplias, evitando la fragmentación, y facilitando la conexión e intercambio de estas con el resto y del resto entre sí

### Sección 2ª JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

#### Art. 154º ARBOLADO.

1º Su elección tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, para de evitar daños a redes urbanas y construcciones.

2º. La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, tomará como referencia las medidas resultantes de las necesidades de la especie a plantar y las características de la ubicación. Estas medidas se tendrán en cuenta cuando se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación. Para lo cual se dispondrá un alcorque mínimo de 1,00 x 1,00 metros o similar de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de protección alrededor del árbol.

3° En el caso de medianas de viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 1,50 metros para la plantación de arbolado en las mismas.

4° No se situará ningún tipo de conducciones o redes, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

5° Será preceptivo la instalación de riego por goteo subterráneo en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

Las bocas de riego serán de tipo municipal, y se emplazarán considerando un radio de acción de 30 m.

6° Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que contemplará la utilización de capas de material drenante, hasta la instalación de una red de drenaje.

7° El marco de plantación o la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 metros y el máximo de 10 m.

#### **Art. 155° ARBUSTOS Y PLANTAS TAPIZANTES.**

Son recomendables para la estabilización de taludes por su eficacia. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son idóneas para zonas con fuertes pendientes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que se plantearán como alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

#### **Art. 156° MOBILIARIO URBANO Y ZONAS DE JUEGOS.**

1° Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., formarán un conjunto coherente en cuanto de diseño, escala, color y textura de los materiales, entres ellos y con relación a otros elementos de rbanización como farolas, pavimentos, etc.

2° La ubicación de estos elementos se realizará de modo coherente con su función y armonizando con su entorno.

3° Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquélla que la sustituya.

**6. - Título Sexto**  
**NORMAS DE PROTECCION DEL ENTORNO**



## **Título VI. NORMAS DE PROTECCION DEL ENTORNO**

### **Art. 157° OBJETIVO DE LAS NORMAS DE PROTECCION DEL ENTORNO.**

Este capítulo se destinada a establecer las condiciones para la protección de entorno, para reducir la emisiones de fluidos, gases, acústicas y otros aspectos asimilables.

### **Art. 158° CONDICIONES PARA PROTECCIÓN DE LOS SISTEMAS ACUÍFEROS.**

1. Se podrá autorizar la perforación de pozos o sondeos que, sean necesarios para los usos permitidos o autorizados para el suelo rústico.

2. No se podrá autorizar la apertura de nuevos pozos para los usos existentes en suelo rústico, que sean disconformes con los usos permitidos para esta clase de suelo.

3. Los pozos para consumo humano se ubicarán a mas de 50 metros de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; y a mas de 500 m de focos contaminantes (vertederos, emisarios no canalizados de aguas residuales, etc.).

4. Las fosas sépticas se instalarán a mas 50 metros de cualquier pozo ya existente para abastecimiento de agua, sea o no para consumo humano.

5. La concesión de Licencia Urbanística, de acto no constructivo 288.b).5° Rto. Urb. para la realización vertederos controlados de residuos sólidos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, precisará un proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental y de sellado y recuperación de paisaje.

6. Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán colmatarse con materiales impermeables, de tipo arcilloso o similares, para anular posibles vías de contaminación.

7. Los proyectos para la concesión de licencia urbanística de actividades extractivas se acompañarán de un estudio hidrogeológico previo que refleje la incidencia en el acuífero subyacente.

### **Art. 159° CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS DE RIBERA.**

Se prohíbe la tala, destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua, salvo las necesarias intervenciones para el adecuado drenaje de los cursos de agua.

### **Art. 160° CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

#### **1°.- Condiciones para eliminación de residuos sólidos.**

1ª Los residuos generados por las actividades industriales, o cualquier otro tipo de actividad,

que no pueden ser retirados, por sus características, por el Servicio Mancomunado de recogida de basuras, los trasladará directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, el titular de la actividad.

2ª Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

## **2º.- Condiciones de vertido de aguas residuales.**

1 Las aguas residuales industriales o procedentes de una instalación ganadera o agropecuaria, antes de verter a red pública, se procederá a su decantación y/o depuración previa, en la propia industria o actividad, cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la normativa medioambiental.

2 Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales, deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa autonómica.

## **3º.- Emisión de gases y olores**

1 No se permite la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que pudieran causar daño a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras propiedades, o que ocasionen suciedad.

2 No se permite la emisión de gases, ni manipulación de materias que generen olores en cantidades que puedan ser fácilmente detectables, desde el límite de la propiedad que emiten dichos olores.

## **4º.- Contaminación atmosférica.**

1 Están prohibidas las emisiones que sobrepasen las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes que establece la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, las Ordenes Ministeriales que desarrollan dicha Ley (Decreto 833/1975 y Orden 10 de agosto de 1976 y 18 de octubre de 1976), y la normativa autonómica.

2 Cuando se superen los límites establecidos, la industria o actividad, aplicar las medidas correctoras adecuadas.

## **5º.- Contaminación acústica.**

En cuanto a emisión de ruidos, se aplicará lo señalado en la normativa acústica autonómica. No pudiendo sobrepasarse los límites permitidos en la citada normativa para cada uno de los casos previstos.

#### **Art. 161º EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**

1 Los planes y programas, públicos o privados, deberán someterse a la LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente

2 Los proyectos, públicos o privados, para la ejecución de obras, instalaciones o cualquier otra actividad señalada en el anexo I del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por Ley 6/2001, de 8 de mayo, y los señalados en la Ley 8 /1994 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

3 En actuaciones e intervenciones de superficie superior a 100 Ha., actividades y usos del suelo que comportan modificación sustancial del medio ambiente, tienen que someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, según señala La Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

#### **Art. 162º PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

1º Los proyectos de nuevas construcciones justificarán el cumplimiento de la NBE-CPI/96 y demás legislación sectorial aplicable.

2º Las edificaciones existentes en el municipio se adecuarán en lo posible a la citada Norma.

#### **Art. 163. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO**

1º. El arbolado existente en espacio público, sea o no zona verde, esté o no catalogado, estará protegido y deberá ser conservado. Cuando sea necesario realizar una tala se procurará que afecte a los ejemplares mas jovenes.

2º. Las pérdidas de arbolado en vía pública deberán ser repuestas lo antes posible.

3º. Las zonas ajardinadas de los espacios libres, y las zonas verdes existentes, públicas o privadas, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4º. La ejecución de obras que pudiera afectar algún elemento arbóreo público o privado, acompañará a la solicitud de licencia urbanística, documento señalando su situación. Se protegerá, durante el transcurso de las obras, los troncos de los árboles, con un adecuado recubrimiento rígido, que impida su lesión o deterioro.

5º. Cuando por accidente, u otras causas, desaparezcan ejemplares de arbolado existentes en espacios públicos, será obligatoria la sustitución, a cargo del responsable de la pérdida por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o utilizando la especie mas abundante de la zona.





**7. - Título Séptimo**  
**ORDENANZAS DE USO DEL SUELO URBANO**



## Título VII. ORDENANZAS DE USO DEL SUELO URBANO

### Capítulo I ASPECTOS GENERALES

#### Art. 164° GENERALIDADES.

Las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano S.U. tienen el carácter de **Ordenanzas de Uso del Suelo**. Comprende las Ordenanzas de común aplicación al suelo urbano consolidado, a los sectores de suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable delimitado donde se establezca la ordenación detallada. art. 130 c)1° Rto. Urb.

Según se ha señalado en el art. 49 de esta normativa, el régimen del Suelo Urbano será el establecido en la L.Uub C.yL. Título I Capítulo III Régimen del suelo urbano, arts. 17 y 18 y art. 40 a 43 Rto. Urb.

#### Art. 165° AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN.

El área de aplicación de las presentes Ordenanzas es la superficie de terrenos comprendidos en los perímetros delimitados como Suelo Urbano en el plano ORDENACION núm. 2 USOS PORMENORIZADOS.

#### Art. 166° ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

##### 1°.- En Suelo Urbano Consolidado.

Las actuaciones posibles en suelo urbano consolidado serán de uno de los tipos siguientes:

##### a).- Actuaciones directas.

Las actuaciones directas se emplean, en aquellos terrenos a los cuales se aplican directamente las ordenanzas sin necesidad de planeamiento de desarrollo o instrumentos de gestión.

##### b).- Delimitación de ámbitos de gestión urbanística. Actuaciones aisladas.

Las Actuaciones aisladas son instrumentos urbanísticos para el desarrollo del suelo urbano consolidado, que se utilizan en terrenos que precisen adaptar la configuración física de las parcelas, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

#### Art. 167° ZONAS DE ORDENANZA.

Las NN.UU.MM. establecen para el suelo urbano las siguientes zonas de ordenanza:

Ordenanza 1 Casco.

Subzona 1.1 Casco Tradicional.

Subzona 1.2 Ampliación de Casco

Ordenanza 2 Edificación abierta.

Ordenanza 4 Dotacional Espacios libres y zonas verdes

Ordenanza 5 Dotacional Equipamientos públicos.

Equipamiento Educativo y cultural.

Equipamiento Sanitario y asistencial.

Equipamiento Religioso.

Equipamiento Deportivo.

Equipamiento Administrativo y seguridad.

Equipamiento Ocio.

#### **Art. 168° AREAS AFECTADAS POR ACTUACIONES AISLADAS.**

Las NN.UU.MM. remiten para su gestión y desarrollo las siguientes áreas afectadas por Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización.

Actuaciones Aisladas		
Tipo y referencia	Denominación	Superficie m2
AA.UN.1	Zona deportiva	2.624
AA.UN.2	Campo de futbol	823
AA.UN.3	Camino del molino	822
AA.UN.4	Parque vereda del río	6.519
AA.UN.5	Rotonda oriental ( De Carrión )	1.845
AA.UN.6	Vía servicio central norte	2.034
AA.UN.7	Arroyuelo	827
AA.UN.8	Rotonda occidental (Cervatos de la Cueva)	958
AA.UN.9	Camino de Bustillo	3.729
AA.UN.10	Vía servicio occidental norte	1.758
AA.UN.11	Vía servicio sur	297
AA.UN.12	Placita	1.942
AA.UN.13	Vía servicio occidental sur	560
AA.UN.14	Entrecorrales	860
AA.UN.15	El arroyo sur	1.767
AA.UN.16	Camino viejo cementerio	1.053
AA.UN.17	Las naves	563
AA.UN.18	Camino Villanueva del Rebollar	1.096

#### **Art. 169° USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

No se señalan usos, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

## **Art. 170º PLAZOS DE ACTUACIONES Y EDIFICACIÓN**

### **1º.- Actuaciones directas.**

Las actuaciones directas en fincas con condición de solar no cuentan con plazo predeterminado.

### **2º.- Actuaciones aisladas.**

Se establece un plazo de ocho años para la gestión de las Unidades de Actuación Aislada, que podrá ser prorrogado en función de la evolución del desarrollo urbano.

## **Art. 171º ACTIVIDADES PERMISIBLES EN SUELO URBANO.**

Solamente podrán instalarse en los terrenos de la clase de Suelo Urbano, las actividades que, tratándose de un uso compatible o permitido en suelo urbano, resulten inocuas según lo dispuesto en la Ley 11/2.003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, ya sea por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas.

## **Art. 172º INTENSIDAD USO.**

### **1º.- Aprovechamiento.**

El aprovechamiento real máximo de una finca, será el resultado de aplicar a dicho terreno las condiciones de máxima ocupación y alineaciones establecidas en el plano ORDENACION núm. 4 VIAS PUBLICAS Y ALINEACIONES, y la altura máxima, expresada en número de plantas y dimensión lineal establecida en la ordenanza de zona correspondiente, añadiendo el aprovechamiento bajo cubierta, descontando los patios de parcela necesarios para una correcta ventilación e iluminación.

### **2º.- Alineaciones en travesías urbanas.**

Las alineaciones en las travesías urbanas son las señaladas en el plano de Ordenación 4 VIAS PUBLICAS Y ALINEACIONES.

Se tendrá en cuenta además la Ley 25/1.988 de 29 de julio de Carreteras y la Ley 2/1.990 de 16 de marzo de Castilla y León y sus correspondientes Reglamentos, y la Ley 16/1.987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento.

**3°.- Altura mínima de edificación.**

No se establece limitación.

**4°.- Fondo edificable.**

No se establece fondo edificable por no corresponder a la tipología propia del medio rural.

**Art. 173° CONDICIONES ESTÉTICAS: REDES ELÉCTRICAS, EQUIPOS DE MEDIDA, TRANSFORMADORES ETC.**

Para todo el ámbito del suelo urbano, las redes eléctricas, de suministro, alumbrado, telecomunicaciones etc. se canalizarán subterráneamente.

Los equipos exteriores de medida, transformadores etc. se integrarán en fachada de modo que no resulten visibles de modo directo.

## Capítulo II ORDENANZA 1ª CASCO

### Art. 174º AMBITO DE APLICACIÓN.

El área de aplicación de esta Ordenanza es la superficie de terrenos comprendidos en los perímetros delimitados como zona de " Ordenanza Casco " subzonas denominadas " casco tradicional " y " ampliación de casco ", en el plano ORDENACION núm. 2 USOS PORMENORIZADOS.

### Art. 175º USOS.

#### 1º.- Uso predominante.

El uso predominante de la zona de ordenanza 1ª CASCO es el uso **residencial**, Clase **A Vivienda**, categoría **2ª Unifamiliar agrupada**.

#### 2º.- Usos compatibles o permitidos.

Son compatibles los siguientes usos, de la clase, tipo, sector y categoría señalados en el siguiente cuadro:

Usos COMPATIBLES						
	Clase	Subclase	Tipo	Categoría		
<b>Residencial</b>	<b>B</b> Residencia					
<b>Primarios</b>	Agrícolas			Familiar		
	Ganaderos			Familiar		
<b>Secundarios Industrial</b>	Industri / taller			1ª Familiar < 150 m <sup>2</sup>		
	Almacen			1ª Familiar < 150 m <sup>2</sup>		
<b>Terciarios Dotacional</b>	Scios urbanos	E. Eléctrica		Transformación		
	Espacios libres		Privado			
	Equipamientos	Educativo				
		Cultural				
		Sanitario				
		Asistencial				
		Religioso				
		Comercial		Comercio		
				Hostelería		
				Hospedaje		
		Deportivo				
		Administrativo				
Ocio						
Seguridad						
Aparcamiento						

**3°.- Usos prohibidos.**

Están prohibidos los siguientes usos, de la clase, tipo, sector y categorías señalados en el siguiente cuadro, además de los que no seán predominante o compatibles:

Usos PROHIBIDOS				
	Clase	Subclase	Tipo	Categoría
<b>Residencial</b>	<b>A</b> Vivienda			<b>1ª</b> Unifa aislada
				<b>3ª</b> Plurifamiliar
<b>Primarios</b>	Extractivos			Todos
	Agrícolas			Explotación
	Ganaderos			Explotación
<b>Secundarios Industrial</b>	Industri / taller			<b>2ª</b> 150 m <sup>2</sup> < Ind. < 400m <sup>2</sup>
				<b>3ª</b> Ind. > 400 m <sup>2</sup> < Z. Indust.
				<b>4ª</b> Peligrosa en suelo rústico
	Almacén			<b>2ª</b> 150 m <sup>2</sup> < Ind. < 400m <sup>2</sup>
				<b>3ª</b> Ind. > 400 m <sup>2</sup> < Z. Indust.
				<b>4ª</b> Peligrosa en rústico
<b>Terciarios Dotacional</b>	Scios urbanos	Sum. Agua		Red
				Tratamiento
		Saneamiento		Red
				Depuración
		Basuras		Recogida
				Tratamiento
		E. Eléctrica		Subestación
		Tele.ciones.		Red
		Antenas Telefonía y simil.		

**Art. 176° INTENSIDAD USO.****1°.- Alineaciones.****a).- Alineacion oficial.**

Las alineaciones exteriores serán las existentes, de existir diferencia entre el plano ORDENACION 4 VIAS PUBLICAS Y ALINEACIONES y la alineación existente, prevalecerá esta última.

**2°.- Retranqueos.****a)- Subzona casco tradicional.**

En general se prohíben los retranqueos en edificación y cierre de finca, a excepción del que fuera estrictamente necesario para facilitar el acceso de vehículos a la finca.

**El edificio lindará con la vía pública, y al menos, con una de las fincas colindantes.** Se admite el patio o corral, con frente a vía o espacio público, cerrado con elementos de arquitectura



tradicional. No se podrán modificar estas condiciones mediante Estudio de Detalle, por considerarlas esenciales en la conservación del carácter del casco.

#### **9.- Subzona ampliación de casco.**

En esta subzona, además de aplicar las condiciones del párrafo 1, se podrá realizar la apertura de plaza de espacio libre privado, enlazado con vía o espacio público, cuya menor dimensión será el doble de la altura de las edificaciones que lo conforman.

#### **3°.- Ocupación máxima de parcela.**

Se puede ocupar la totalidad de la finca, siempre que se dispongan los patios de parcela necesarios para iluminación y ventilación adecuadas, que permitan cumplir las condiciones higiénicas mínimas y se respeten las servidumbres de vistas legalmente vigentes.

#### **4°.- Altura de edificación.**

##### **a).- Número de plantas.**

El máximo número de plantas permitido es de dos, incluye la planta baja y la planta primera, no incluye la planta bajo cubierta.

Si el edificio preexistente, tuviera mas altura de la permitida, y se tratase de una construcción tradicional, podrá conservar ésta, si conserva la fachada.

##### **b).- Altura máxima.**

###### **b.1).- Subzona casco tradicional.**

La altura máxima de esta subzona será de 6,50 metros. Ninguno de los extremos de una fachada podrá sobresalir mas de 0,50 como máximo de colindante con igual número de plantas.

###### **b.2).- Subzona ampliación de casco.**

La altura máxima de esta subzona será de 7 metros. La fachada de edificio colindante con uno catalogado, no podrá sobresalir de éste mas de 0,50 metros.

#### **5°.- Cubierta.**

##### **a).- Forma y pendiente.**

Las cubierta sera a dos aguas, con una pendiente máxima de 50%, un faldón se dirigirá siempre a la fachada situada frente a la vía o espacio público.

##### **b).- Altura máxima de cumbrera.**

La altura máxima de cara inferior del alero o cornisa a cumbrera será de 3,50 metros.

##### **c).- Terrazas.**

Solo se permiten en el interior de la finca, como techo de planta baja y sin frente a vía

pública.

#### **6°.- Salientes.**

##### **a).- Cuerpos cerrados y miradores.**

No se permiten nuevos cuerpos cerrados. Los existentes se conservarán si se conserva la fachada y pertenece a un edificio tradicional.

##### **b).- Balcones y balconadas.**

Se permiten.

##### **c).- Marquesinas.**

No se permiten.

#### **Art. 177° TIPOLOGÍA.**

La tipología de edificación en la zona de ordenanza casco es la vivienda unifamiliar, en Manzana Semicerrada, **vivienda adosada a vía pública** y a un colindante, y sin patio de manzana.

#### **Art. 178° CONDICIONES ESTÉTICAS**

##### **1°.- Fachada y medianeras vistas.**

##### **a).- Composición.**

La composición de las fachadas, y de los elementos que la integran, se adaptarán a las características culturales del entorno y paisaje circundante, y respetarán estos valores.

Se permiten los testeros, con huecos, en fachadas laterales, con el mismo tratamiento que las restantes del edificio.

##### **b).- Materiales de cerramientos vistos.**

Se utilizarán materiales y acabados tradicionales, característicos de la zona, admitiéndose el empleo de nuevos materiales, cuando estos armonicen con los tradicionales, recomendándose los siguientes:

Terrosos: adobe, tapial.

Cerámicos: exclusivamente, ladrillo macizo de tejar, nunca constituirá el material exclusivo del cerramiento opaco de la fachada.

Pétreos: Sillería, mampostería, aplacado con textura tradicional

Morteros de juntas: bastardo de cemento blanco o cal.

Revocos: de mortero, truya, en tonos ocres.

No se utilizarán aplacados de piedra de páramo, o de recortes pétreos, ni morteros de cemento gris sin revestimiento de acabado, los revestimientos de plaqueta cerámica.

**c).- Carpinterías.**

Podrán utilizarse carpinterías de aluminio lacado en colores verde oscuro o marrón oscuro, y madera barnizada o pintada.

Se prohíbe expresamente el empleo en fachadas con frente a la vía pública de carpintería de aluminio anodizado en su color.

**d).- Redes eléctricas, aparatos de medida, transformadores etc.**

Todas las redes eléctricas, suministro, alumbrado, telecomunicaciones etc. se canalizarán subterráneamente.

Los equipos exteriores de medida, transformadores etc. se integrarán en fachada de modo que no resulten visibles de modo directo.

**e).- Elementos de publicidad.**

Se prohíben los anuncios y rótulos luminosos.

**2º.- Cubierta.**

**a).- Materiales.**

Se permiten la teja cerámica.

**b).- Instalaciones.**

Se permiten las instalaciones solares fotovoltaicas y térmicas integradas en el plano de la cubierta

**c).- Ventanas.**

Se permiten las ventanas integradas en el plano de la cubierta de dimensiones no mayores de 0,75 x 1,00 metros.

**3º.- Cierre de finca.**

Todas las fincas estarán cerradas en el frente de la vía pública, según la alineación oficial, mediante tapia de 2.00 m. de altura mínima, dicho cierre tendrá el mismo tratamiento que el resto de la fachada, armonizando con esta.

**Art. 179º CONDICIONES DE PARCELA.**

**1º.- Parcela mínima**

La parcela mínima de nueva creación cumplirá las siguientes condiciones, considerando la

doble situación de cochera individual por parcela o mancomunada entre varias parcelas y con acceso independiente según el siguiente cuadro:

<b>Condiciones de parcela mínima</b>		
	<b>Cochera independiente</b>	<b>Cochera mancomunada</b>
Fachada mínima	8,00 metros	5,50 metros
Fondo mínimo	10,00 metros	10,00 metros
Superficie mínima	100,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>

## **2°.- Parcelación.**

Es autorizable en fincas que permitan obtener parcelas que cumplan las condiciones de parcela mínima.

## **3°.- Agregación, agrupación y segregación**

Se permite siempre que se generen parcelas que cumplan las condiciones de parcela mínima.

## Capítulo III ORDENANZA 2ª EDIFICACION ABIERTA

### Art. 180º AMBITO DE APLICACIÓN.

El área de aplicación de esta Ordenanza se corresponde con los terrenos incluidos en los perímetros delimitados como zona de ordenanza " *Edificación Abierta* " en el plano ORDENACION núm. 2 USOS PORMENORIZADOS.

### Art. 181º USOS.

#### 1º.- Uso predominante.

El uso predominante de la zona de ordenanza 2ª EDIFICACION ABIERTA es el uso **residencial**, Clase **A Vivienda**, categoría **1ª Unifamiliar aislada**.

#### 2º.- Usos compatibles o permitidos.

Son compatibles los siguientes usos, de clase, tipo, sector y categoría señalados en el siguiente cuadro:

<b>Usos COMPATIBLES</b>						
	Clase	Subclase	Tipo	Categoría		
<b>Residencial</b>	<b>A</b> Vivienda			<b>2ª</b> Unifa agrupa		
	<b>B</b> Residencia					
<b>Primarios</b>	Agrícolas			Familiar		
	Ganaderos			Familiar		
<b>Secundarios Industrial</b>	Industri / taller			<b>1ª</b> Familiar < 150 m <sup>2</sup>		
	Almacen			<b>1ª</b> Familiar < 150 m <sup>2</sup>		
<b>Terciarios Dotacional</b>	Scios urbanos	E. Eléctrica		Transformación		
	Espacios libres		Privado			
	Equipamiento	Educativo				
		Cultural				
		Sanitario				
		Asistencial				
		Religioso				
		Comercial	Comercio			
			Hostelería			
			Hospedaje			
		Deportivo				
		Administrativo				
		Ocio				
Seguridad						
Aparcamiento						

**3°.- Usos prohibidos.**

Están prohibidos los siguientes usos, de la clase, tipo, sector y categorías señalados en el siguiente cuadro, además de aquellos que no sean predominante o compatibles:

<b>Usos PROHIBIDOS</b>				
	Clase	Subclase	Tipo	Categoría
<b>Residencial</b>	<b>A</b> Vivienda			<b>3ª</b> Plurifamiliar
<b>Primarios</b>	Extractivos			
	Agrícolas			Explotación
	Ganaderos			Explotación
<b>Secundarios Industrial</b>	Industri / taller			<b>2ª</b> 150 m <sup>2</sup> < Ind. < 400m <sup>2</sup>
				<b>3ª</b> Ind. > 400 m <sup>2</sup> < Z. Indust.
				<b>4ª</b> Peligrosa en suelo rústico
	Almacén			<b>2ª</b> 150 m <sup>2</sup> < Ind. < 400m <sup>2</sup>
				<b>3ª</b> Ind. > 400 m <sup>2</sup> < Z. Indust.
				<b>4ª</b> Peligrosa en rústico
<b>Terciarios Dotacional</b>	Scios urbanos	Sum. Agua		Red
				Tratamiento
		Saneamiento		Red
				Depuración
		Basuras		Recogida
				Tratamiento
		E. Eléctrica		Subestación
		Tele.ciones.		Red
		Antenas Telefonía y simil.		

**Art. 182° INTENSIDAD USO.****1°.- Alineaciones.****a).- Alineacion oficial.**

Las alineaciones serán las determinadas en el plano ORDENACION 4 VIAS PUBLICAS Y ALINEACIONES.

**2°.- Retranqueos.**

Se establece un retranqueo de 5,00 metros del frente de la finca y de 3,00 metros de los restantes linderos.

**3°.- Ocupación máxima de parcela.**

Es el área delimitada por los retranqueos de edificación, siempre que se dispongan los patios necesarios para iluminación y ventilación adecuadas, que permitan cumplir las condiciones higiénicas mínimas y se respeten las servidumbres de vistas legalmente vigentes.

**4°.- Altura de edificación.**

**a).- Número de plantas.**

El máximo número de plantas permitido es de dos, incluye la planta baja y la planta primera, no incluye la planta bajo cubierta.

**b).- Altura máxima de edificación.**

La altura máxima de la edificación se fija en 7 metros.

**5°.- Cubierta.**

**a).- Forma y pendiente.**

La cubierta tendrá una limitación de pendiente máxima del 50%.

**b).- Altura máxima de cumbrera.**

La altura máxima de cara inferior del alero a la cumbrera será de 4,00 metros.

**c).- Terrazas.**

Se permiten.

**6°.- Salientes.**

**a).- Cuerpos cerrados y miradores.**

No se permiten situados en el área de retranqueos.

**b).- Balcones y balconadas.**

Se permiten.

**c).- Marquesinas.**

Se permiten.

**Art. 183° TIPOLOGÍA.**

La tipología de edificación en la zona de ordenanza edificación abierta es la vivienda unifamiliar aislada en interior de parcela.

**Art. 184° CONDICIONES ESTÉTICAS.**

**1°.- Fachadas.**

**a).- Composición.**

La composición de las fachadas, y de los elementos que la integran, se adaptarán a las características culturales del entorno y paisaje circundante, y respetarán estos valores.

Se permiten los testeros en fachadas laterales, que no se considerarán como incremento de

altura si no sobrepasan el plano de cubierta.

**b).- Materiales de cerramientos y carpinterías.**

Se utilizarán materiales y acabados preferentemente tradicionales, admitiéndose el empleo de nuevos materiales.

**2°.- Cubierta.**

**a).- Materiales.**

No se permite la teja de cemento ni las placas de fibrocemento.

**b).- Instalaciones.**

Se permiten las instalaciones solares fotovoltaicas y térmicas integradas en el plano de la cubierta.

**c).- Ventanas.**

Se permiten las ventanas integradas en el plano de la cubierta.

**3°.- Cierre de finca.**

Todas las fincas estarán cerradas en el frente de la vía pública, según la alineación oficial, con un cierre de 2.00 m. de altura mínima, dicho cierre tendrá el mismo tratamiento que el resto de la fachada, armonizando con esta.

Se admite la construcción de elemento arquitectónico que señale el acceso a la parcela, pudiendo alcanzar mayor altura que el cierre de la finca.

**Art. 185° CONDICIONES DE PARCELA.**

**1°.- Parcela mínima**

La parcela mínima de nueva creación cumplirá las siguientes condiciones:

<b>Condiciones de parcela mínima</b>	
Fachada mínima	15,00 metros
Fondo mínimo	15,00 metros
Superficie mínima	250,00 m <sup>2</sup>

**2°.- Parcelación.**

Se autoriza en fincas que permitan obtener parcelas que cumplan las condiciones de parcela mínima.



**3°.- Agregación, agrupación y segregación**

Se permite para las intervenciones que generen parcelas que cumplan las condiciones de parcela mínima.



## Capítulo IV ORDENANZA 3ª DOTACIONAL PÚBLICO ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES

### Art. 186º AMBITO DE APLICACIÓN.

El área de aplicación de esta Ordenanza es la superficie terrenos comprendidos en los perímetros delimitados como " *espacios libres* ", en el plano ORDENACION núm. 2 USOS PORMENORIZADOS y

### ART. 187º USOS.

#### 1º.- Uso predominante.

El uso predominante de la zona de ordenanza 1ª CASCO es el uso **espacio libre** o **zona verde**.

#### 2º.- Usos compatibles o permitidos.

Son compatibles los siguientes usos, de la clase, tipo, sector y categoría señalados en el siguiente cuadro:

Usos COMPATIBLES				
	Clase	Subclase	Tipo	Categoría
<b>Terciarios Dotacional</b>	Scios urbanos	Sum. Agua		Red
		Saneamiento		Red
		Basuras		Recogida
		E. Eléctrica		Red
		Tele.ciones.		Red
	Equipamientos	Deportivo		Parcela > 5.000 m <sup>2</sup>
		Ocio		Espectáculo aire libre de carácter temporal
		Aparcamiento		

#### 3º.- Usos prohibidos.

Están prohibidos todos los usos que no sean el predominante o los compatibles mencionados.

### Art. 188º INTENSIDAD USO.

#### 1º.- Ocupación máxima de parcela.

La máxima ocupación de parcela será el 5%.

**2°.- Altura de edificación.**

**a).- Número de plantas.**

El máximo número de plantas permitido es de una, incluyendo la planta baja y la cubierta.

**b).- Altura máxima.**

La altura máxima de será de 3,50 metros.

**3°.- Cubierta.**

**a).- Forma y pendiente.**

Las cubierta sera a dos aguas, con una pendiente máxima de 50%.

**b).- Altura máxima de cumbrera.**

La altura máxima de cara inferior del alero a la cumbrera será de 1,50 metros.

**c).- Terrazas.**

Según criterio de la zona de ordenanza en que se ubique.

**4°.- Salientes. Marquesinas.**

Según zona en su situe el espacio libre o zona verde.

**Art. 189° CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Se emplearán los mismos criterios de la zona de ordenanza en que se ubique.

## Capítulo V ORDENANZA 4ª DOTACIONAL PUBLICO EQUIPAMIENTO

### Art. 190º AMBITO DE APLICACIÓN.

El área de aplicación de esta Ordenanza es la superficie terrenos comprendidos en los perímetros delimitados como " *dotaciones urbanísticas equipamientos* " en el plano ORDENACION núm. 2 USOS PORMENORIZADOS y 4 DOTACIONAL PUBLICO OTACIONES 1.

### Art. 191º USOS.

#### 1º.- Uso predominante.

El uso predominante, de las áreas calificadas como equipamientos de las dotaciones urbanísticas, será el uso especificado, del tipo asignado, en el citado plano de 2 USOS PORMENORIZADOS y 4 DOTACIONAL PUBLICO OTACIONES 1.

#### 2º.- Usos compatibles o permitidos.

Son compatibles los siguientes usos, de la clase, tipo, sector y categoría que, cuando no se especifiquen, incluye todos los posibles señalados en el siguiente cuadro:

Usos COMPATIBLES					
	Clase	Subclase	Tipo	Categoría	
<b>Residencial</b>	<b>A</b> Vivienda			Asociada al equipamiento	
	<b>B</b> Residencia			Asociada al equipamiento	
<b>Terciarios Dotacional</b>	Scios urbanos	E. Eléctrica		Transformación	
	Espacios libres		Público		
			Privado		
	Equipamiento	Educativo			
		Cultural			
		Sanitario			
		Asistencial			
		Religioso			
		Comercial	Hostelería		
			Hospedaje		
		Deportivo			
		Administrativo			
		Ocio			
Seguridad					
Aparcamiento					

Los usos compatibles servirán para completar el uso predominante o principal, y tendrán carácter secundario, por lo que no podrán representar mas de un tercio del uso predominante.

El equipamiento deportivo abierto se considera compatible o equivalente al espacio libre público.

El equipamiento religioso será compatible con el educativo, cultural, asistencial, residencial comunitario, vivienda asociada al equipamiento, y hospedería.

El equipamiento Asistencial será compatible con cualquier otro uso vinculado al equipamiento, compatible con las actividades permitidas en el la clase de suelo en que se ubique.

### 3°.- Usos prohibidos.

Están prohibidos los siguientes usos, de la clase, tipo, sector y categorías señalados en el siguiente cuadro, además de los que no sean predominante o compatibles:

Usos PROHIBIDOS				
	Clase	Subclase	Tipo	Categoría
<b>Residencial</b>	<b>A Vivienda</b>			Excepto asociada equipamiento
<b>Primarios</b>	Extractivos			
<b>Secundario Industrial</b>	Industri / taller			
<b>Terciarios Dotacional</b>	Scios urbanos	Sum. Agua		Red
				Captación Tratamiento
		Saneamiento		Red
				Depuración
		Basuras		Recogida
				Tratamiento
	E. Eléctrica		Red	
		Subestación		
	Tele.ciones.		Red	
			Antenas Telefonía y sim.	
	Equipamientos	Comercial	Comercio	

## Art. 192° INTENSIDAD USO.

### 1°.- Alineaciones.

#### a).- Alineacion oficial.

Las alineaciones exteriores serán las señaladas en el plano ORDENACION 4 VIAS PUBLICAS Y ALINEACIONES. Se aplicarán los criterios de la zona de ordenanza en que se ubique el equipamiento.

### 2°.- Retranqueos.

En general se mantendrán los criterios de la zona de ordenanza a que esté incluido el equipamiento.

### 4°.- Altura de edificación.

**a).- Número de plantas.**

El máximo número de plantas será de dos, incluyendo la planta baja y la planta primera, no incluye la planta bajo cubierta.

Los edificios representativos singulares podrán tener una planta mas, en parte del edificio, si se justifica conveniente.

**b).- Altura máxima.**

En general, la altura máxima será la de la zona de ordenanza en que se ubique el equipamiento.

Los edificios representativos singulares podrán tener la mayor altura, que resulte necesaria y adecuada a la función propia del equipamiento.

**5°.- Cubierta.**

Se aplicarán los criterios de la zona de ordenanza en que se encuentre el equipamiento.

**5°.- Salientes.**

Se aplicarán los criterios de la zona de ordenanza en que se encuentre el equipamiento.

**Art. 193° TIPOLOGÍA.**

La tipología de edificación será la correspondiente a la zona de ordenanza en la cual se localice el equipamiento.

**Art. 194° CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las condiciones estéticas serán las de la zona de ordenanza en la cual se localice el equipamiento.





**8. - Título Octavo**  
**NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO**



## Título VIII. NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO

### Capítulo I ASPECTOS GENERALES

#### Art. 195° GENERALIDADES.

Las Normas Urbanísticas para el Suelo Rústico tienen el carácter de **Normas de protección**. Comprende las normas de aplicación al suelo rústico común y cada una de las categorías del suelo rústico, art. 130 c)3° Rto. Urb.

Según se ha señalado en el art. 50, de esta normativa, el régimen del Suelo rústico será el establecido en la L.U.C. y L. Título I Capítulo III Régimen del suelo urbano, arts. 23 y 25 y art. 51 a 58 Rto. Urb.

#### 1°.- Definición.

Tendrán la condición de Suelo Rústico los terrenos descritos en el Art. 15 de la L.U.C y L, y en el art. 30 Rto. Urb..

#### 2°.- Delimitación.

La delimitación de los terrenos clasificados como suelo rústico es la que figura en el plano ORDENACION 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO.

#### 3°.- Categorías.

En las presentes NN.UU.MM. se distinguen las siguientes Categorías de Suelo Rústico:

- Suelo Rústico Común
- Suelo Rústico de entorno urbano
- Suelo Rústico de asentamiento tradicional
- Suelo Rústico con protección agropecuaria
- Suelo Rústico con protección Infraestructuras
- Suelo Rústico con protección Cultural
- Suelo Rústico con protección Natural
- Suelo Rústico con protección Especial

Cuando un terreno, por sus características, puede pertenecer a varias categorías de suelo rústico, se aplicarán los correspondientes regímenes. Si se produce contradicción se aplicará el que otorgue mayor protección.

**4°.- Aprovechamiento.**

El Suelo Rústico, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico.

**Art. 196° USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO.**

Se consideran usos propios del suelo rústico los siguientes: art. 56 Rto. Urb.

usos PROPIOS del suelo rústico		
Usos	Clase	Tipo
<b>Usos no constructivos</b> vinculados a la utilización racional de los recursos naturales art. 56 Rto. Urb.	Explotación	Agrícola
		Ganadera
		Piscícola
		Cinegética,
		Forestal
	Actividades	Culturales
		Científica
		Educativa
		Deportiva
		Recreativa
		Turística
		Similares

**Art. 197° Definición de Núcleo de Población.**

Además de la definición de núcleo de población, dada en la Disposición Adicional Unica a), se considerará en estas NN.UU.MM. que se da tal circunstancia cuando, para una nueva construcción, trazado un círculo de 200 metros de radio con centro en la misma, contubiera cuatro o mas viviendas incluida la nueva, cómputo que no tendrá en cuenta las viviendas existentes dentro del Suelo Urbano, ni las instalaciones agropecuarias del entorno.

Si la nueva vivienda pudiera formar núcleo de población, se denegará la licencia.

**Art. 198° CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.****1°.- Retranqueos de las edificaciones.**

El retranqueo al frente de la parcela será de 10 metros.

El retranqueo a los restantes linderos cumplirá con el contenido del Código Civil.

**2°.- Número máximo de plantas.**

La altura máxima de las nuevas construcciones será de dos plantas sobre la rasante natural del terreno, incluidos áticos, plantas bajo cubierta, plantas bajas y semisótanos que sobresalgan más

de un metro de cualquiera de las rasantes, excepto para: Las construcciones e instalaciones de uso no residencial que justifiquen la necesidad técnica de superar dicha altura máxima. En particular, las construcciones e instalaciones destinadas a dotaciones urbanísticas pueden alcanzar tres plantas.

**3°.- Altura máxima.**

La altura máxima será de 6,5 metros. Salvo construcciones e instalaciones que justifiquen la necesidad técnica de superarla.

**Art. 199°.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.**

Todas las construcciones serán aisladas en el interior de la parcela.

**Art. 200° CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y sus elementos auxiliares, deben adaptarse y respetar las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

**ART. 201° PARCELA MÍNIMA.**

La parcela mínima será la Unidad Mínima de Cultivo. B.O.C y L. 27 ago. 1.984. Se considera tal al conjunto de fincas de una explotación agraria.

En regadío la U.M.C. es de dos Has. y en seco de seis Has. Para explotaciones mixtas se considera la proporción de una Ha. de regadío equivalente a tres de seco.

Para los usos declarados de interés público la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>

**1°.- División, segregación o fraccionamiento.**

La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o en su defecto a la Unidad Mínima de Cultivo.

Las operaciones que pudieran generar parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

**2°.- Parcelaciones urbanísticas.**

En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, y formación de urbanizaciones,

conforme se definen en la Disposición Adicional Primera, salvo cuando resulten de la aplicación de la legislación sectorial o de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. Art. 24.2 Ley Urb. y 53 Rto. Urb.

#### **Art. 202 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS.**

Cuando la vivienda familiar está permitida o sea autorizable cumplirá las siguientes condiciones:

1ª La tipología será la vivienda unifamiliar aislada, de la clase A vivienda, 1ª categoría, unifamiliar aislada.

2ª La parcela mínima tendrá al menos 500 m<sup>2</sup>, podrá ser cualquiera de las que formen parte de una explotación que supere la unidad mínima de cultivo definida en estas ordenanzas.

3ª La superficie máxima construida por vivienda será de 250 m<sup>2</sup>.

4ª La ocupación máxima de parcela será de 200 m<sup>2</sup>

5ª La licencia urbanística deberá ser autorizada previamente.

#### **Art. 203º CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE INSTALACIONES AGROPECUARIAS**

Cuando estén permitidas o sean autorizables, las edificaciones e instalaciones agropecuarias cumplirán las siguientes condiciones:

1ª La parcela mínima será la Unidad mínima de cultivo definida en estas ordenanzas.

2ª La superficie máxima construida será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la parcela mínima, para el resto de la parcela o explotación será de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3ª La ocupación máxima de parcela será de 20 %

#### **Art. 204º EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

Las obras de edificación e instalaciones que precisen o conlleven la ejecución de infraestructuras y servicios, ( Accesos rodados y peatonales, suministro de agua y energía eléctrica, y depuración y vertido de agua residuales ) serán ejecutadas por los promotores, así como su mantenimiento, conexión, enganche, acometida, acceso etc. Art. 23.3.b) Ley Urb.

#### **Art. 205º PARQUES EÓLICOS.**

La implantación de aerogeneradores, subestaciones y elementos similares de los parques eólicos, solo se autorizarán en suelo rústico común, o con protección agropecuaria o forestal.

Las infraestructuras de transporte eléctrico necesarias, no podrán atravesar ni el suelo rústico de entorno urbano, ni el de asentamiento tradicional. Para atravesar suelo rústico con

protección cultural, será preceptivo el informe favorable de la C.T. de Patrimonio.

Los parques eólicos no perjudicarán las vistas del castillo y colegiata, ni el paisaje.

**Art. 206° ANTENAS DE TELEFONÍA, RADIODIFUSIÓN Y SIMILARES.**

Solo se autorizarán instalaciones de este tipo en suelo rústico sin protección, a una distancia mínima de 500 metros de los Suelos Urbano, y Rústico de Entorno Urbano.

**Art. 207° EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS A CIELO ABIERTO.**

Se prohíben a una distancia mínima de 2.000 metros del Suelo Urbano y del Suelo Rústico de protección de entorno urbano.

**Art. 208° PROTECCIÓN MÍNIMA DE VÍAS PÚBLICAS.**

Los cierres y vallados de fincas, nuevos o ampliación de los existentes, que se realicen con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de los, caminos, cañadas y demás vías públicas.

**Art. 289° AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO.**

Se seguirá el procedimiento señalado en el Art. 25 Ley Urb. y 58 y 306 a 308 Rto. Urb.

**Art. 210° DESCUBRIMIENTOS EN SUELO RÚSTICO.**

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, culturales etc., los terrenos afectados quedarán sometidos a la suspensión cautelar de las autorizaciones para intervenir en ellos, debiendo ser puesto en conocimiento de los Organismos competentes.

**Art. 211° PROTECCIÓN DEL PAISAJE.**

**1.- Construcciones o instalaciones existentes.**

Su régimen será el de uso disconforme con el planeamiento.

Se realizarán gestiones para su traslado fuera del campo visual citado.

**2.- Campos de instalaciones solares fotovoltaicas.**

Para la protección del paisaje, estos campos contarán, al menos, con una barrera visual vegetal de altura mínima similar a la de los equipos que se implanten, con el fin de minimizar el

impacto negativo en el paisaje.

**3°.- Documentación para valoración de la incidencia en el paisaje.**

La documentación para la tramitación de campos solares y parques eólicos, contará con los **alzados** precisos para conocer las dimensiones en altura del conjunto y sus elementos, la relación entre ellos y las características de barreras visuales en su caso.

También incluirá secciones, longitudinales y transversales, precisas para valorar la incidencia en el paisaje que, incluyan el propio campo o parque, la topografía y las construcciones del entorno, en un ámbito proporcional a las características de la instalación y elementos protegidos o del paisaje.

En su caso, proyecto de adecuación y recuperación de paisaje realizado por profesional paisajista.



## Capítulo II NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO COMUN

### Art. 212° AMBITO DE APLICACIÓN.

El área de aplicación de las normas de protección de suelo rústico común son los terrenos de suelo rústico que, no tienen una protección específica, y están señalados en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO

### Art. 213° USOS EN SUELO RÚSTICO COMÚN.

#### 1°.- Usos permitidos.

Son usos permitidos los señalados a continuación según art. 59 Rto. Urb.

usos PERMITIDOS en suelo rústico art. 57 Rto. Urb		
Usos	Clase	Tipo
a) Construcciones e instalaciones vinculadas a	Explotaciones	agrícola
		ganadera
		piscícola
		cinagética,
		Forestal
c) Obras públicas e infraestructuras	1° Transporte	Viaro
		Ferroviano
		Aéreo
		Fluvial
	2° Energía	Tranporte
		Transformación
		Distribución
		Suministro
	3° Agua	Captación
		Depósito
		Tratamiento
		Distribución
	4° Aguas Residuales	Depuración
	5° Residuos sólidos	Recogida
		Tratamiento
	6° Telecomunicaciones	

#### 2.- Usos sujetos a autorización.

Están sujetos a utorización los siguientes usos según art. 59 Rto. Urb.

usos SUJETOS A AUTORIZACION en suelo rústico 57 Rto. Urb		
Usos	Clase	Tipo
b) Actividades extractivas y construcciones vinculadas a	Explotaciones	Minera
		Cantera
		Extracción aridos tierras
d) Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales		
e) Vivienda unifamiliar aislada que no forme nuevo núcleo de población		
f) Construcción o instalación existente no declarada fuera de ordenación	Rehabilitación	
	Reforma	
	Ampliación	
g) Usos de interés público Vinculado a servicio público Necesidad de emplazar en suelo rústico	Dotacional	
	Comercial	
	Industrial	
	Almacenamiento	
	Ocio	

### 3.- Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos todos los usos no citados como permitidos, sujetos a autorización o que no estén incluidos entre los considerados como usos propios del suelo rústico.

## Capítulo III      NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO DE ENTORNO URBANO

### Art. 214° AMBITO DE APLICACIÓN.

El área de aplicación de las normas de protección de suelo rústico de entorno urbano lo constituyen los terrenos así señalados en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO

### Art. 215° USOS EN SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO. 60 R.U

#### 1°.- Usos permitidos.

Son usos permitidos los señalados a continuación:

<b>usos PERMITIDOS en suelo rústico de entorno urbano</b>		
Usos	Clase	Tipo
c) Obras públicas e infraestructuras <b>previstas en planificación sectorial, territorial o planeamiento urbanístico</b>	1° Transporte	Viaro
		Ferroviario
		Aéreo
		Fluvial
	2° Energía	Tranporte
		Transformación
		Distribución
		Suministro
	3° Agua	Captación
		Depósito
		Tratamiento
		Distribución
	4° Aguas Residuales	Depuración
	5° Residuos sólidos	Recogida
		Tratamiento
	6° Telecomunicaciones	

#### 2°.- Usos sujetos a autorización.

Están sujetos a utorización los usos señalados en el siguiente cuadro:

<b>usos SUJETOS A AUTORIZACION en suelo rústico de entorno urbano</b>		
Usos	Clase	Tipo
a) Construcciones e instalaciones vinculadas a	Explotaciones	agrícola
		ganadera
		piscícola
		cinagética, Forestal
c) Obras públicas e infraestructuras <b>No previstas en .... en planificación sectorial, territorial o planeamiento urbanístico.</b>	1° Transporte	Viarío
		Ferrovionario
		Aéreo
		Fluvial
	2° Energía	Tranporte
		Transformación
		Distribución
	3° Agua	Suministro
		Captación
		Depósito
		Tratamiento
	4° Aguas Residuales	Distribución
Depuración		
5° Residuos sólidos	Recogida	
	Tratamiento	
6° Telecomunicaciones		
d) Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales		
f) Construcción o instalación existente no declarada fuera de ordenación	Rehabilitación	
	Reforma	
	Ampliación	
g) Usos de interés público: Vinculados a servicio público o Necesidad de emplazar en suelo rústico	Dotacional	
	Ocio	

### 3.- Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos los usos que figuran contenidos en el siguiente cuadro, y todos los usos no citados como permitidos, sujetos a autorización o que no seán de los considerados como usos propios del suelo rústico.

<b>usos PROHIBIDOS en suelo rústico de entorno urbano</b>		
Usos	Clase	Tipo
b) Actividades extractivas y construcciones vinculadas a	Explotaciones	Minera
		Cantera
	Extracciones	aridos y tierras
e) Vivienda unifamiliar aislada que no forme nuevo núcleo de población		
g) Usos de interés público Vinculado a servicio público Necesidad de emplazar en suelo rústico	Comercial	
	Industrial	
	Almacenamiento	

## Capítulo IV NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL

### Sección 1ª NORMAS GENERALES

#### Art. 216º AMBITO DE APLICACIÓN.

Las normas de protección de suelo rústico de asentamiento tradicional, se aplicarán a los terrenos así señalados en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO, y num 6 CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS, y a los elementos recogidos en el art. 33 Rto. Urb., estén o no señalados en los planos citados, tales como:

- a) Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, **bodegas**, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, **molinos**, **palomares**, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.
- b) Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.
- c) Los núcleos vinculados al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias.
- d) Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.
- e) Los núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente.

#### Art. 217º USOS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL. 61 R.U

##### 1º.- Usos permitidos.

Son usos permitidos los que sean característicos y tradicionales del asentamiento.

##### 2º.- Usos sujetos a autorización.

Usos sujetos a autorización, son los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

##### 3º.- Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos, los incompatibles con la protección del asentamiento y en general todos los no citados en los artículos 56 y 57 del Rto. Urb.



## Capítulo V      NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA

### Art. 218° AMBITO DE APLICACIÓN.

El área de aplicación de las normas contenidas en este capítulo lo constituyen los terrenos señalados con la categoría de rústico con protección agropecuaria en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO

### Art. 219° USOS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA. 62 R.U

#### 1°.- Usos permitidos.

Son usos permitidos los señalados a continuación:

<b>usos PERMITIDOS en suelo rústico con protección agropecuaria</b>		
Usos	Clase	Tipo
a) Construcciones e instalaciones vinculadas a	Explotaciones	agrícola
		ganadera
		piscícola
		cinagética,
		Forestal
c) Obras públicas e infraestructuras <b>Previstas en</b> planificación sectorial, territorial o planeamiento urbanístico	1° Transporte	Viario
		Ferrovionario
		Aéreo
		Fluvial
	2° Energía	Tranporte
		Transformación
		Distribución
		Suministro
	3° Agua	Captación
		Depósito
		Tratamiento
		Distribución
	4° Aguas Residuales	Depuración
	5° Residuos sólidos	Recogida
		Tratamiento
	6° Telecomunicaciones	

#### 2°.- Usos sujetos a autorización.

Están sujetos a utorización los usos señalados en el siguiente cuadro:

<b>usos SUJETOS A AUTORIZACION en suelo rústico con protección agropecuaria</b>		
Usos	Clase	Tipo
c) Obras públicas e infraestructuras <b>No Previstas</b> en planificación sectorial, territorial o planeamiento urbanístico	1º Transporte	Viarío
		Ferroviano
		Aéreo
		Fluvial
	2º Energía	Tranporte
		Transformación
		Distribución
		Suministro
	3º Agua	Captación
		Depósito
		Tratamiento
		Distribución
	4º Aguas Residuales	Depuración
5º Residuos sólidos	Recogida	
	Tratamiento	
	6º Telecomunicaciones	
d) Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales		
f) Construcción o instalación existente no declarada fuera de ordenación	Rehabilitación	
	Reforma	
	Ampliación	
g) Usos de interés público Vinculado a servicio público. Necesidad de emplazar en suelo rústico.	Dotacional	
	Comercial	Vinculado a explotación agropecuaria
	Industrial	
	Almacenamiento	
	Ocio	

### 3º.- Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos los usos que figuran contenidos en el siguiente cuadro, y todos los usos no citados como permitidos, sujetos a autorización o que no seán de los considerados como usos propios del suelo rústico.

<b>usos PROHIBIDOS en suelo rústico con protección agropecuaria</b>		
Usos	Clase	Tipo
b) Actividades extractivas y construcciones vinculadas a	Explotaciones	Minera
		Cantera
		Extracción aridos tierras
e) Vivienda unifamiliar aislada que no forme nuevo núcleo de población		
g) Usos de interés público Vinculado a servicio público Necesidad de emplazar en suelo rústico	Comercial	No vinculado a explotación agropecuaria
	Industrial	
	Almacenamiento	



## Capítulo VI      NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

### Art. 220° AMBITO DE APLICACIÓN.

Estas normas de protección se aplicarán a los terrenos señalados como suelo rústico de la categoría protección de infraestructuras en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO

### Art. 221° USOS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS 63 R.U

#### 1°.- Usos permitidos.

Son usos permitidos los señalados a continuación:

<b>usos PERMITIDOS en suelo rústico con protección de infraestructuras</b>		
Usos	Clase	Tipo
c) Obras públicas e infraestructuras <b>Previstas en</b> planificación sectorial, territorial o planeamiento urbanístico	1º Transporte	Viarío
		Ferroviario
		Aéreo
		Fluvial
	2º Energía	Tranporte
		Transformación
		Distribución
		Suministro
	3º Agua	Captación
		Depósito
		Tratamiento
		Distribución
	4º Aguas Residuales	Depuración
	5º Residuos sólidos	Recogida
Tratamiento		
6º Telecomunicaciones		

#### 2.- Usos sujetos a autorización.

Están sujetos a utorización los usos señalados en el siguiente cuadro, según Decreto 68/2006, son usos sujetos a autorización los citados en las letras a), b) y f) del artículo 57 del R.U:

<b>Usos SUJETOS A AUTORIZACION suelo rústico con protección de infraestructuras</b>		
Usos	Clase	Tipo
a) Construcciones e instalaciones vinculadas a	Explotaciones	Agrícola
		Ganadera
		Piscícola
		cinagética, Forestal
b) Actividades extractivas y construcciones vinculadas a	Explotaciones	Minera
		Cantera
		Extracción aridos tierras
f) Construcción o instalación existente no declarada fuera de ordenación	Rehabilitación	
	Reforma	
	Ampliación	

### 3.- Usos prohibidos.

Son usos prohibidos los que figuran en el siguiente cuadro, y todos los usos no citados como permitidos, sujetos a autorización o que no seán de los considerados como usos propios del suelo rústico, según Decreto 68/2006, son usos prohibidos los no citados en los artículos 56 y 57, y los citados en las letras d) y e) del artículo 57 del R.U.

<b>usos PROHIBIDOS en suelo rústico con protección de infraestructuras</b>		
Usos	Clase	Tipo
Los no citados en el art. 56 y 57 del Reglamento de Urbanismo de la JCyL		
d) Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales		
e) Vivienda unifamiliar aislada que no forme nuevo núcleo de población		

## Sección 1ª RED DE CARRETERAS

### Art. 222º PROTECCIÓN DE CARRETERAS.

#### 1º.- Régimen de protección.

Es el contenido en la Ley 25/1.988 de 29 de julio de Carreteras y la Ley 2/1.990 de 16 de marzo de Castilla y León y sus correspondientes Reglamentos, y la Ley 16/1.987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento.

#### 2º.- Distancia de edificación y cierre de fincas a arista exterior de explanación.

El siguiente cuadro recoge las distancias que deben guardarse desde la arista exterior de la

explanación según el tipo de carretera.

<b>Distancia de edificación y cierre de fincas a arista exterior de explanación</b>				
Red	Tipo de vía	Edificación	Cierre finca	Vía afectada
Nacional	Básica	25,00 metros	8,00 metros	N-120

## Sección 2ª RED DE TRANSPORTE ELÉCTRICO

### Art. 223º PROTECCIÓN RED DE TRANSPORTE ELÉCTRICO.

#### 1º.- Régimen de protección.

Es el contenido en la Ley 54/1.997 del Sector Eléctrico, el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión Dto. 3.151/68 y el R.D. 1.955/2.000 que regula el transporte, distribución, comercialización, de energía eléctrica.

#### 2º.- Limitaciones para plantaciones y edificaciones.

Se limita la plantación de árboles y se prohíbe la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones mas desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. La distancia mínima de conductor a cualquier tipo de construcción será de 5,00 metros.



## Capítulo VII      NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL O NATURAL

### Art. 224° AMBITO DE APLICACIÓN.

Estas normas de protección se aplicarán a los terrenos señalados como suelo rústico de la categoría protección natural y cultural en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO

### Art. 225° USOS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL O NATURAL 64 RU

#### 1°.- Usos sujetos a autorización.

Están sujetos a autorización los siguientes usos:

<b>Usos SUJETOS A AUTORIZACION en suelo rústico de protección cultural y natural</b>		
Usos	Clase	Tipo
a) Construcciones e instalaciones vinculadas a	Explotaciones	agrícola
		ganadera
		piscícola
		cinagética, Forestal
c) Obras públicas e infraestructuras <b>Previstas en</b> planificación sectorial, territorial o planeamiento urbanístico	1º Transporte	Viaro
		Ferrovionario
		Aéreo
		Fluvial
	2º Energía	Tranporte
		Transformación
		Distribución
		Suministro
	3º Agua	Captación
		Depósito
		Tratamiento
		Distribución
	4º Aguas Residuales	Depuración
	5º Residuos sólidos	Recogida
Tratamiento		
6º Telecomunicaciones		
d) Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales		
f) Construcción o instalación existente no declarada fuera de ordenación	Rehabilitación	
	Reforma	
	Ampliación	
g) Usos de interés público Vinculado a servicio público Necesidad de emplazar en suelo rústico	Dotacional	
	Ocio	

**2º.- Usos prohibidos.**

Se consideran prohibidos los usos que figuran contenidos en el siguiente cuadro, y todos los usos no citados como permitidos, sujetos a autorización o que no seán de los considerados como usos propios del suelo rústico.

<b>usos PROHIBIDOS en suelo rústico de protección cultural y natural</b>		
Usos	Clase	Tipo
b) Actividades extractivas y construcciones vinculadas a	Explotaciones	Minera
		Cantera
		Extracción aridos tierras
e) Vivienda unifamiliar aislada que no forme nuevo núcleo de población		
g) Usos de interés público Vinculado a servicio público Necesidad de emplazar en suelo rústico	Comercial	
	Industrial	
	Almacenamiento	

## Sección 1ª PROTECCIÓN CULTURAL CAMINO DE SANTIAGO

### Art. 226º PROTECCIÓN DEL CAMINO DE SANTIAGO BIC DE 5 SEP. 1.962

#### 1.- Delimitación.

Incluye aquellos terrenos del municipio, señalados en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO , que estén comprendidos en el Area de Protección de Entorno, ( Extraído de la documentación Básica para la protección del Camino de Santiago ).

#### 3.- Régimen de protección.

Está afectado por el siguiente regímen y normativa de protección.

1º.- Por su carácter de Bien de Interés Cultural está afectado por las limitaciones del suelo rústico con protección Cultural, art. 64 R.U.

2º.- Se tendrá en cuenta lo señalado en el art. 232.3.- *Régimen de protección* de esta normative.

## Sección 2ª PROTECCIÓN CULTURAL BIENES ARQUEOLÓGICOS

### Art. 227º PROTECCIÓN CULTURAL BIENES ARQUEOLÓGICOS.

#### 1º. Definición.

La protección cultural se aplica a los terrenos afectados por bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por instrumentos de planeamiento, o declarados Bienes de Interés Cultural.

#### 2º.- Delimitación.

Corresponde a los territorios señalados como suelo rústico de la categoría protección cultural en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO

#### 3º.- Régimen de protección.

Además del señalado en el Art. 29 de la Ley Urb. se tendrá en cuenta la Ley 16/1.985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico, la Ley 12/2.002 de Patrimonio Cultural de la J.C.yL., la normativa vigente en la materia y las normas de protección de esta normativa.

## Sección 3ª PROTECCIÓN NATURAL CAUCES

### Art. 228º PROTECCIÓN NATURAL CAUCES.

#### 1º.- Definición.

Los terrenos afectados por la protección natural de cauces son los 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.

#### 2º.- Delimitación.

Corresponde con los terrenos señalados como suelo rústico de la categoría protección natural cauces en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO

**3°.- Régimen de protección.**

Además del señalado en el art. 29 Ley Urb. y 64 Rto. Urb. se tendrá en cuenta la Ley 9/1.985 de 2 de agosto de Aguas y los reglamentos que la desarrollan.

**4°.- Distancias de separación de zonas.**

<b>Distancias de separación de zonas</b>	
ZONA	Distancia desde la orilla
De Policía	100 metros
Servidumbre	5 metros

## Sección 4ª PROTECCIÓN NATURAL VIAS PECUARIAS

**Art. 229° PROTECCIÓN NATURAL VÍAS PECUARIAS.****1°. Definición.**

Los terrenos afectados por la protección natural de vías pecuarias son los correspondientes a aquellas vías que no atraviesen suelo urbano o urbanizable, definidos en la legislación específica, y lo constituyen las vías rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

**2°.- Delimitación.**

Corresponde con los terrenos pertenecientes a las cañadas existentes en el municipio, estén o no señaladas en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO

**3°.- Régimen de protección.**

Además del señalado en el art. 29 Ley Urb. y 64 Rto. Urb. se tendrá en cuenta además la Ley 3/1.995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

**4°.- Distancias de separación de vallas.**

<b>Distancias de separación de vallas</b>	
Distancia desde borde	3,00 metros



**Sección 5ª PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL****Art. 230º PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL.****1º. Definición.**

Tendrán la condición de Suelo Rústico con Protección Natural Forestal los terrenos descritos en el Art. 16 g) de la Ley Urb., corresponde a las áreas de alto interés forestal, ( bosques y montes públicos o privados, áreas de vegetación especial.).

**2º.- Delimitación.**

Se corresponde con las masas forestales existentes en el municipio, estén o no señaladas en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO. En cualquier caso, prevalecerán los límites que tuviera definido el organismo competente en materia forestal.

**3º.- Régimen de protección.**

Además del señalado en el art. 29 Ley Urb. y 64 Rto. Urb. se tendrá en cuenta además la Ley de Montes de 8 de junio de 1.957 y su Reglamento, Decreto 485/1.962 de 22 de febrero.



## Capítulo VIII      **NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO CON PROTECCION ESPECIAL**

### Art. 231° AMBITO DE APLICACIÓN.

Estas normas de protección se aplican a los terrenos señalados como suelo rústico de la categoría protección de especial en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO, de las situaciones previstas en el art. 38 R.U., se aplica a los terrenos amenazados por riesgos naturales de inundación, incompatibles con su urbanización.

### Art. 232° USOS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL. INUNDACIÓN 65 R.U

#### 1°.- Usos sujetos a autorización.

Están sujetos a utorización los siguientes usos:

<b>usos SUJETOS A AUTORIZACION en suelo rústico con protección especial por riesgo de inundación</b>		
Usos	Clase	Tipo
a) Construcciones e instalaciones vinculadas a	Explotaciones	piscícola
b) Actividades extractivas vinculadas a	Explotaciones	Cantera
	Extracción	Aridos tierras
c) Obras públicas e infraestructuras	1° Transporte	Viario
		Ferroviariao
		Fluvial
	2° Energía	Tranporte
		Transformación
		Distribución
3° Agua	Captación	
	Distribución	
5° Residuos sólidos	Recogida	
6° Telecomunicaciones		
d) Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales		
f) Construcción o instalación existente, no declarada fuera de ordenación	Rehabilitación	
	Reforma	
	Ampliación	
g) Usos de interés público Necesidad de emplazar en suelo rústico	Dotacional	
	Ocio	

#### 2°.- Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos los usos que figuran contenidos en el siguiente cuadro, y todos los usos no citados como, sujetos a autorización o que no seán de los considerados como usos propios

del suelo rústico.

<b>usos PROHIBIDOS en suelo rústico con protección especial</b>		
Usos	Clase	Tipo
a) Construcciones e instalaciones vinculadas a	Explotaciones	agrícola
		ganadera
		cinagética,
		forestal
b) Construcciones vinculadas a	Explotaciones	Minera
	Extracción	Cantera
c) Obras públicas e infraestructuras	1º Transporte	Aéreo
		Depósito
		Tratamiento
	4º Aguas Residuales	Depuración
e) Vivienda unifamiliar aislada que no forme nuevo núcleo de población	5º Residuos sólidos	Tratamiento
g) Usos de interés público Vinculado a servicio público Necesidad de emplazar en suelo rústico	Comercial	
	Industrial	
	Almacenamiento	

**9. - Título Noveno  
NORMAS DE PROTECCION  
DEL PATRIMONIO CULTURAL**



## **Título IX. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **Capítulo I NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**

#### **Art. 233° GENERALIDADES.**

##### **1°.- Objeto del capítulo.**

El objeto de este capítulo es establecer las normas de protección del patrimonio arqueológico.

##### **2°.- Régimen de protección.**

Es de aplicación el régimen urbanístico de la clase de suelo rústico, de la categoría de protección cultural. Art. 29 de la Ley Urb. y art. 64 Rto. Urb. y normativa de protección cultural en suelo rústico de estas NN.UU.MM.

Se tendrá en cuenta la Ley 16/1.985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico, la Ley 12/2.002 de Patrimonio Cultural de la J.C.yL., y la normativa vigente en la materia.

#### **234.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

Estas normas de protección se aplican a los yacimientos arqueológicos incluidos en el Catálogo y señalados en el plano ORDENACION núm. 1 CLASIFICACION DE SUELO Y CATALOGO.

##### **1°.- Entorno de protección.**

A falta de especificaciones más concretas, en los yacimientos arqueológicos inventariados se establece una zona de protección de 100 metros en el contorno del yacimiento reflejado en los planos de ordenación.

#### **235.- USOS.**

Se permiten, además de los usos propios del suelo rústico art.56 Rto. Urb., los siguientes usos, quedando prohibidos todos los usos no señalados salvo autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

<b>Usos PERMITIDOS en áreas de protección arqueológica.</b>		
Usos	Clase	Tipo
a) <b>Actividades y Usos no constructivos</b>	Explotaciones	agrícola
		ganadera
f) Construcción o instalación existente no declarada fuera de ordenación	Rehabilitación	
	Reforma	
	Restauración	
g) Usos de interés público Vinculado a servicio público	Actividades	Cultural
		Científica
		Educativa
		Recreativa
		Turística
		Ocio

### 236.- TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

Los actos sujetos a licencia urbanística y que puedan afectar al patrimonio arqueológico y su entorno de protección, deberán ir acompañados de un estudio sobre la incidencia las obras en el patrimonio arqueológico, de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial vigente.

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

### 237º- MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.

En aquellos casos en que nuevos elementos arqueológicos tengan que ser incluidos en el Catálogo, o bien, los entornos de protección experimenten modificaciones, se elaborará, por parte del Ayuntamiento, la nueva ficha del catálogo de protección.

La incorporación de nuevos elementos será informada, de forma preceptiva y vinculante por el órgano competente de la Consejería de Cultura, estando regida por la legislación vigente en materia de urbanismo y patrimonio cultural.

Cualquier actuación en el entorno de protección requerirá autorización previa, previo informe favorable del organismo competente de la Consejería de Cultura.



## Capítulo II NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

### Art. 238° GENERALIDADES.

Las normas específicas que, se establecen en este capítulo, son complementarias de las determinaciones contenidas en el resto de las normas que, puedan afectar a cada elemento del catálogo.

#### 1°.- Objetivo del capítulo.

El objeto de este Capítulo es establecer las normas de protección y conservación del patrimonio arquitectónico en base a sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos.

#### 2°.- Ambito de aplicación.

Las normas contenidas en este capítulo son de aplicación a los elementos incluidos en el Catálogo que forma parte de las NN.UU.MM., a los elementos señalados en el plano n° 6 de Ordenación CATALOGO, y a los edificios que pudieran realizarse en el entorno de protección del Camino de Santiago.

#### 3°.- Régimen.

Los elementos incluidos en el Catálogo, implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, y le hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La entrada en vigor de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruina.

### Art. 239°.- NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS

Se establecen tres niveles de protección:

- Estructural
- Ambiental
- Conservación Tipológica

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en esta Normativa.

**1º. Protección estructural**

Grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

**Obras permitidas:**

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.

Se autorizarán en general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación y/o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación

Excepcionalmente se autorizarán obras de reestructuración, cuando resulten imprescindibles para la permanencia del edificio.

**2º. Protección ambiental**

Grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

**Obras permitidas:**

Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y/o ampliación, derribos parciales, con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo.

**3º. Conservación tipológica**

Grado de protección equivalente al grado de protección Ambiental, con la posibilidad de renovar la totalidad de la edificación, siempre y cuando se recupere la tipología de vivienda tradicional con patio, cuyas principales características, que han de cumplirse, son las siguientes:

- 1º.- Patio adosado a vivienda y a vía pública cerrado a ésta por tapia de altura mínima 2,00m.

2°.- Vivienda lindante con vía pública, fachada principal orientada preferentemente a mediodía o poniente y con frente principal al patio.

3°.- Planta de la vivienda (en todas las plantas) asimilable a un rectángulo adaptado a la finca.

4°.- Cubierta similar a la existente en número de aguas, pendientes etc.

Para el cumplimiento de estas prescripciones, previa a licencia de demolición, se presentará al Ayuntamiento documentación del estado primitivo, (plantas, alzados, secciones, situación y emplazamiento de edificaciones, fotografías etc.) para comprobación del cumplimiento

## 240. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Los siguientes criterios son complementarios de los establecidos en cada ficha del Catálogo.

### 1.- Documentación previa.

Además de la documentación propia de cualquier actuación en edificios existentes, las intervenciones en fachadas y cubiertas incluirán en la documentación para la obtención de la licencia urbanística, de un plan de estudio de la fachada, basado en la realización de catas de profundidad y extensión suficiente y adecuada para identificar los elementos y componentes de esta, referidos a estructura, organización, composición, materiales etc. originales y primitivos de la fachada para su recuperación, y puedan servir de base de la intervención definitiva y permita justificar cualquier reestructuración de la fachada.

### 2.- Obras de reforma y rehabilitación.

**En la documentación se definirá con claridad los elementos que se conservan y los de nueva incorporación.** Se recuperarán los elementos arquitectónicos y arqueológicos de interés.

Los elementos y materiales de valor que puedan ser utilizados se conservarán e integrarán en la obra. En especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, chimeneas, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales, cerrajería.

La incorporación de nuevos materiales será respetuosa e integradora con los que se mantienen.

### 3. Tratamiento de fachadas.

Se podrá reestructurar una fachada, cuando un estudio de la misma justifique la conveniencia de recuperar su estado primitivo.

El acondicionamiento de locales comerciales tenderá a recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos añadidos sin valor o que resulten extraños o atípicos

en el entorno.

Las carpinterías de las entradas de carruajes se realizarán en madera siguiendo criterios tradicionales de diseño.

#### **4. Tratamiento de plantas bajas.**

Las plantas bajas en edificios catalogados se adecuará a las siguientes determinaciones:

1° Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.

2° No se alterará la proporción de los huecos originales. Las obras no afectarán negativamente al conjunto del edificio ni modificarán las características de los materiales y composición del mismo.

3° En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, letreros etc., excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes, con el tratamiento, localización, y dimensión que garanticen su integración con el edificio.

#### **5°. Obras en cubierta.**

Se utilizarán y recuperarán los materiales originales con objeto de afectar lo menos posible al carácter primitivo de la edificación.

### **Art. 241°. MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS**

En caso de derribo se aplicarán las siguientes determinaciones:

#### **1°. Las fachadas exteriores**

Las fachadas exteriores protegidas, deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.

#### **2°. Elementos interiores.**

Cuando la catalogación incluya la protección de elementos interiores será de aplicación la misma norma para ellos.

**Art. 242°. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS.**

Se podrán realizar las obras señaladas en la ficha del edificio catalogado

**Art. 243°. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.**

La catalogación conlleva la obligación de su conservación, protección y custodia, para el propietario y para la Administración.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación del propietario y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

**Art. 244°. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA BIENES CATALOGADOS.**

Los edificios con protección integral o estructural quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondiente a la zona de ordenanza donde se encuentren.

Si la protección de un edificio, sea cual fuere esta, exigiera la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las Condiciones de edificación de la zona de ordenanza donde esta se ubique, se mantendrá dicha fachada y el cuerpo de edificación que le afecta.

En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas, respetando las condiciones particulares que le asigne la ficha correspondiente, salvo el caso de reconstrucción.

**Art. 245°. AUTORIZACIONES.**

Conforme a lo señalado en la legislación de protección del patrimonio cultural y en tanto no se apruebe definitivamente el instrumento urbanístico de protección del conjunto histórico y de los entornos de protección de monumentos, la concesión de licencias, la ejecución de las ya otorgadas y la emisión de órdenes de ejecución, requerirá la autorización previa y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Para las actuaciones a llevar a cabo en los edificios o elementos incluidos en el catálogo, dentro de los niveles de protección integral y estructural, se podrá solicitar informe a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que en cualquier caso, no será preceptivo ni vinculante

**Art. 246°. MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.**

Las modificaciones del catálogo se realizarán con las siguientes condiciones:

### **1º. Inclusiones**

La inclusión de un nuevo elemento en el catálogo, irá acompañado de informe del arquitecto que designe el Ayuntamiento, que señalará las características del edificio, elemento o enclave que justifiquen su protección, así como el nivel adecuado de ésta.

Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido al Órgano competente de la Consejería de Cultura.

### **2º. Exclusiones**

Para la exclusión de un elemento ya catalogado, la propiedad presentará solicitud al respecto, acompañada de informe que lo justifique, y realizado por un técnico competente, señalando las razones para su exclusión del catálogo. Dicho informe, confirmado por el técnico municipal y aprobado por el Ayuntamiento, se remitirá al Órgano competente de la Consejería de Cultura, el cual resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión.

La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

### **3º. Modificación de las condiciones de protección.**

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguno de los elementos en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado de las exclusiones.

La Abogada

El Arquitecto

**0.- INDICE DE LA NORMATIVA**





Título Primero **NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

Capítulo I INTRODUCCION Y GENERALIDADES.

Art. 1º Objetivo

Art. 2º.- Naturaleza y ámbito territorial

Art. 3º.- Vigencia, revisión y modificación

Art. 4º.- Normativa complementaria

Art. 5º.- Efectos jurídicos de la aprobación de las NN.UU.MM.

Art. 6º.- Documentos de las NN. UU. MM y valor relativo de los mismos.

Art. 7º.- Interpretación de las NN. UU. MM.

Art. 8º.- Glosario de términos urbanísticos y abreviaturas.

Capítulo II.- DESARROLLO DE LAS NN.UU.MM

Sección 1ª ASPECTOS GENERALES

Art. 9º Competencia para el desarrollo de las NN.UU.MM.

Art. 10º Principios generales del proceso de desarrollo urbano

Sección 2ª DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

Art. 11º Normas Generales.

Art. 12º Normas en Suelo Urbano.

Art. 13º Normas en Suelo Rústico

Art. 14º Planes de iniciativa privada

Sección 3ª CONTENIDO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS.

Art. 15º Planeamiento de desarrollo

Art. 16º Proyectos urbanísticos

Art. 17º Proyectos de obras.

Art. 18º Cumplimiento de condiciones de accesibilidad de Planes y Proyectos.

Sección 4ª TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 19º Aprobación del planeamiento de Desarrollo

Capítulo III.- GESTION Y EJECUCION DE LAS NN.UU.MM

Sección 1ª ASPECTOS GENERALES

Art. 20º Gestión urbanística.

Sección 2ª ACTUACIONES AISLADAS

Art. 21º Clases de Actuaciones aisladas

Art. 22º Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado

Art. 23º Actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo

Sección 2ª ACTUACIONES INTEGRADAS

Art. 24º Objeto de las Actuaciones integradas.

Art. 25º Gestión de las Actuaciones integradas.

Art. 26º Objetivos de las Actuaciones integradas Sistemas de Actuación

Capítulo IV.- LICENCIAS AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

Sección 1ª ASPECTOS GENERALES

Art. 27º Objetivo.

Art. 28º Actos sujetos a Licencia Urbanística.

Art. 29º Régimen y competencia para la concesión de licencias.

Art. 30º Obras mayores y menores.

Art. 31º Prodedimiento para la tramitación de licencias.

Sección 1ª **TIPOS DE LICENCIAS**

- Art. 32º Licencias de obras.
- Art. 32º Licencias de primera ocupación
- Art. 33º Comunicación Autorización y Licencia ambiental
- Art. 34º Licencia de parcelación
- Art. 35º Licencia de usos excepcionales.

Sección 3ª **NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA**

- Art. 36º Adaptación e integración en el entorno.
- Art. 37º Autorización para inicio de obras.
- Art. 38º Plazos de ejecución, caducidad y prórroga.
- Art. 39º Ordenes de Ejecución
- Art. 40º Declaración de ruina.
- Art. 41º Protección de la legalidad urbanística.

Capítulo V.- **INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN SITUACIONES EXISTENTES.**

- Art. 42º Incidencia de las NN.UU.MM. en edificaciones existentes
- Art. 43º Régimen de usos y construcciones fuera de ordenación.
- Art. 44º Régimen de usos y construcciones disconformes con el planeamiento
- Art. 45º Licencia de uso provisional.
- Art. 46º Licencia en supuestos de interés general

**TITULO SEGUNDO REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

Capítulo I **CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

- Art. 47º Clasificación del Suelo.
- Art. 48º Concurrencia de categorías en suelo rústico.

Capítulo II **REGIMEN DEL SUELO**

- Art. 49º Régimen del suelo urbano.
- Art. 50º Régimen del suelo rústico.
- Art. 51º Prohibición de parcelaciones urbanísticas.
- Art. 52º Protección de vías públicas.
- Art. 53º Prohibición de obras de urbanización
- Art. 54º Condiciones para dotación servicios en usos permitidos y sujetos a autorización.

Título Tercero **REGIMEN DE LOS USOS**

Capítulo I **CONDICIONES GENERALES.**

- Art. 55º Determinación de los usos.
- Art. 56º Clases de usos.
- Art. 57º Determinaciones generales

Capítulo II **USO RESIDENCIAL.**

- Art. 58º Definición y clases.
- Art. 59 Condiciones de la vivienda.
- Art. 60 Condiciones de residencia comunitaria.

Capítulo III **USOS PRIMARIOS O EXTRACTIVOS.**

- Art. 61º Definición usos primarios.
- Art. 62 Uso minero o extractivo.

Art. 63° Uso agrícola.  
Art. 64° Uso ganadero.

Capítulo IV USOS SECUNDARIOS, INDUSTRIALES O PRODUCTIVOS.

Art. 65° Usos industriales y almacenaje industrial.

Capítulo V USOS TERCARIOS Y DOTACIONALES

Sección 1ª VIAS PUBLICAS  
Art. 66° Vías públicas urbanas.

Sección 2ª SERVICIOS URBANOS  
Art. 67° Servicios urbanos

Sección 2ª.A) SUMINISTRO DE AGUA  
Art. 68° Suministro de agua.

Sección 2ª.B) RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES  
Art. 69° Recogida y tratamiento de aguas residuales

Sección 2ª.C) RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS  
Art. 70° Recogida y tratamiento de residuos solidos.

Sección 2ª.D) SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA  
Art. 71° Suministro de energía eléctrica.

Sección 2ª.D) RED DE TELECOMUNICACIONES  
Art. 72° Red de Telecomunicaciones.

Sección 3ª ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES  
Art. 73° Espacios libres y zonas verdes.

Sección 4ª EQUIPAMIENTOS  
Art. 74° Definición y clases

Sección 4ª A) EQUIPAMIENTO EDUCATIVO  
Art. 75° Uso Equipamiento Educativo.

Sección 4ª B) EQUIPAMIENTO CULTURAL  
Art. 76. Uso Cultural

Sección 4ª C) EQUIPAMIENTO SANITARIO  
Art. 77 Uso Sanitario.

Sección 4ª D) EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL  
Art. 78 Uso Asitencial

Sección 4ª E) EQUIPAMIENTO RELIGIOSO  
Art. 79 Uso equipamiento Religioso.

Sección 4ª F) EQUIPAMIENTO COMERCIAL  
Art. 80 Uso equipamiento Comercial.  
Art. 81 Clase A venta al por menor.  
Art 82 Clase B Hostelería.  
Art 83 Clase C Hospedaje

Sección 4ª G) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO  
Art. 84 Uso Deportivo.

Sección 4ª H) **EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO**  
Art. 85 Equipamiento Administrativo.

Sección 4ª I) **EQUIPAMIENTO PARA EL OCIO**  
Art 86 Uso Ocio.

Sección 4ª J) **EQUIPAMIENTO PARA EL TRANSPORTE**  
Art 87 Uso Transporte.

Sección 4ª K) **EQUIPAMIENTO SEGURIDAD**  
Art. 88 Uso Seguridad.

Sección 4ª L) **EQUIPAMIENTO APARCAMIENTO GARAJE**  
Art. 89 Uso Aparcamiento.

Sección 4ª.M) **EQUIPAMIENTO PUBLICIDAD Y SEÑALIZACIÓN**  
Art. 90 Uso Publicidad y señalización.

Sección 4ª.N) **CONDICIONES GENERALES DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**  
Art. 91 Sustitución de equipamientos existentes.

#### Título Cuarto **NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**

##### Capítulo I **CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.**

Art. 92º Objeto y aplicación del Título IV.

##### Capítulo II **CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.**

Art. 93º Objeto y aplicación del capítulo II.

Art. 94º Parcela mínima.

Art. 95º Ocupación máxima de parcela.

Art. 96º Medición del ancho de calle.

##### Capítulo III **CONDICIONES AMPLAZAMIENTO EDIFICACION EN PARCELA.....**

Art. 97º Objeto y aplicación del capítulo III.

Art. 98º Situación de edificación o cierre de finca respecto alineación oficial.

Art. 99º Condiciones de los retranqueos.

Art. 100º Area de movimiento de la edificación.

##### Capítulo IV **CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.**

Art. 101º Objeto y aplicación del capítulo IV.

Art. 102º Altura de edificación.

Art. 103.- Número de plantas.

Art. 104.- Desván.

Art. 105.- Cubierta.

Art. 106º Construcciones permitidas fuera del sólido capaz.

Art. 107º Entrantes y retranqueos.

Art. 108º Altura mínima libre de plantas y locales.

##### Capítulo V **EDIFICABILIDAD.**

Art. 109º Objeto y aplicación del capítulo V.

Art. 110º Edificabilidad.

Art. 111º Medición de edificabilidad.

##### Capítulo VI **CONDICIONES HIGIENICAS.**

- Art. 112° Objeto y aplicación del capítulo VI.
- Art. 113° Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.
- Art. 114° Condiciones de los patios de parcela.
- Art. 115° Condiciones de ventilación e iluminación de los locales.
- Art. 116° Ventilación y uso de sótanos y semisótanos.

**Capítulo VII      CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD.**

- Art. 117° Objeto y aplicación del capítulo VII.
- Art. 118° Condiciones de Portales y zaguanes.
- Art. 119° Condiciones de Escaleras.
- Art. 120° Prevención de las caídas.
- Art. 121° Accesibilidad y supresión de Barreras en accesos a los edificios.

**Capítulo VIII      CONDICIONES ESTETICAS.**

- Art. 122° Objeto y aplicación del capítulo VIII.
- Art. 123° Condiciones generales.
- Art. 124° Condiciones para modificaciones de fachadas.
- Art. 125° Condiciones de paredes medianeras y paramentos al descubierto.
- Art. 126° Condiciones de vallas, tapias y cerramientos de parcelas.
- Art. 127° Condiciones de marquesinas sobre espacios públicos.
- Art. 128° Condiciones de portadas, escaparates y cierres metálicos.
- Art. 129° Condiciones de los toldos sobre vía pública.
- Art. 130° Condiciones de los Rótulos.
- Art. 131° Condiciones de los Banderines.
- Art. 132° Condiciones de otros elementos situados en fachadas.
- Art. 133° Condiciones de los espacios libres privados.

**Título Quinto **NORMAS GENERALES DE URBANIZACION****

**Capítulo I            DISPOSICIONES GENERALES.**

- Art. 134° Objeto y ambito de aplicación de las normas de urbanización.
- Art. 135° Grado de urbanización.
- Art. 136° Supresión de barreras arquitectónicas.

**Capítulo II           VIAS PUBLICAS**

- Art. 137° Vías Públicas.
- Art. 138° Vías ciclistas.
- Art. 139° Nuevas peatonalizaciones.

**Capítulo III           SERVICIOS URBANOS**

**Sección 1ª            ABASTECIMIENTO DE AGUA**

- Art. 140° Abastecimiento de agua.
- Art. 141° Protección contra incendios.

**Sección 2ª            SANEAMIENTO**

- Art. 142° Red de saneamiento.
- Art. 143° Depuración

**Sección 3ª            RESIDUOS SOLIDOS URBANOS**

- Art. 144° Residuos sólidos urbanos.

**Sección 4ª            SUMINISTRO DE GAS**

- Art. 145° Red de gas.

Sección 5ª **ENERGIA ELECTRICA**  
Art. 146º Red de suministro de energía eléctrica.

Sección 6ª **TELECOMUNICACIONES**  
Art. 147º Red de Telecomunicaciones.

Sección 7ª **ALUMBRADO PUBLICO**  
Art. 148º Criterios de diseño.  
Art. 149º Requerimientos luminotécnicos.  
Art. 150º Geometría de la instalación.  
Art. 151º Componentes de la instalación.

Capítulo IV **ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

Sección 1ª **ASPECTOS GENERALES**  
Art. 152º Zonas verdes y otros espacios libres.  
Art. 153º Criterios generales.

Sección 2ª **JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO**  
Art. 154º Arbolado.  
Art. 155º Arbustos y plantas tapizantes.  
Art. 156º Mobiliario urbano zonas de juegos.

## 6. - Título Sexto **NORMAS DE PROTECCION DEL ENTORNO**

Art. 157º Objetivo de las normas de proteccion del entorno.  
Art. 158º Condiciones para protección de los sistemas acuíferos.  
Art. 159º Condiciones para la protección de los ecosistemas de ribera.  
Art. 160º Condiciones para la protección del medio ambiente.  
Art. 161º Evaluación de Impacto Ambiental.  
Art. 162º Protección Contra Incendios.  
Art. 163º Protección del arbolado.

## 7. - Título Septimo **ORDENANZAS DE USO DEL SUELO URBANO**

Capítulo I **ASPECTOS GENERALES**

Art. 164º Generalidades.  
Art. 165º Ambito territorial de aplicación.  
Art. 166º Actuaciones en suelo urbano consolidado.  
Art. 167º Zonas de ordenanza.  
Art. 168º Areas afectadas por actuaciones aisladas.  
Art. 169º Usos, construcciones e instalaciones fuera de ordenación  
Art. 170º Plazos de actuaciones y edificación  
Art. 171º Actividades permisibles en Suelo Urbano.  
Art. 172º Intensidad Uso  
Art. 173º Condiciones estéticas: redes eléctricas, equipos de medida, transformadores etc.

Capítulo II **ORDENANZA 1ª CASCO**

Art. 174º Ambito de aplicación.  
Art. 175º Usos.  
Art. 176º Intensidad Uso  
Art. 177º Tipología.  
Art. 178º Condiciones estéticas.  
Art. 179º Condiciones de parcela.

Capítulo III **ORDENANZA 2ª EDIFICACION ABIERTA**

- Art. 180° Ambito de aplicación.
- Art. 181° Usos.
- Art. 182° Intensidad Uso
- Art. 183° Tipología.
- Art. 184° Condiciones estéticas.
- Art. 185° Condiciones de parcela.

Capítulo IV **ORDENANZA 3ª DOTACIONAL PUBLICO ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES**

- Art. 186° Ambito de aplicación.
- Art. 187° Usos.
- Art. 885° Intensidad Uso.
- Art. 189° Condiciones estéticas.

Capítulo VI **ORDENANZA 4 DOTACIONAL PUBLICO EQUIPAMIENTO**

- Art. 190° Ambito de aplicación.
- Art. 191° Usos.
- Art. 192° Intensidad Uso
- Art. 193° Tipología.
- Art. 194° Condiciones estéticas.

8. - Título Octavo **NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO**

Capítulo I **ASPECTOS GENERALES**

- Art. 195° Generalidades
- Art. 196° Usos propios del suelo rústico.
- Art. 197° Definición de Núcleo de Población.
- Art. 198° Condiciones generales de volumen.
- Art. 199° Tipología edificatoria.
- Art. 200° Condiciones estéticas
- Art. 201° Parcela mínima.
- Art. 202° Condiciones de edificación de viviendas
- Art. 203° Condiciones de edificación de Instalaciones agropecuarias
- Art. 204° Ejecución de infraestructuras y servicios
- Art. 205° Parques Eólicos.
- Art. 206° Antenas de telefonía, radiodifusión y similares.
- Art. 207° Explotaciones extractivas a cielo abierto.
- Art. 208° Protección mínima de vías públicas.
- Art. 209° Autorizaciones en Suelo Rústico.
- Art. 210° Descubrimientos en suelo rústico.
- Art. 211° Protección del paisaje

Capítulo II **NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO COMUN**

- Art. 212° Ambito de aplicación
- Art. 213° Usos en suelo rústico común

Capítulo III **NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO DE ENTORNO URBANO**

- Art. 214° Ambito de aplicación.
- Art. 215° Usos en suelo rústico de entorno urbano. 60 Rto. Urb

Capítulo IV **NORMA DE PROTECCION SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RADICIONAL**

Art. 216° Ambito de aplicación.  
Art. 217° Usos en suelo rústico de asentamiento tradicional.

#### Capítulo V **NORMAS PROTECCION SUELO RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA**

Art. 218° Ambito de aplicación.  
Art. 219° Usos en suelo rústico con protección agropecuaria.

#### Capítulo VI **NORMAS PROTECCION SUELO RUSTICO PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS**

Art. 220° Ambito de aplicación.  
Art. 221° Usos en suelo rústico con protección de infraestructuras.

##### Sección 1ª **RED DE CARRETERAS**

Art. 222° Protección de carreteras.

##### Sección 2ª **RED DE TRANSPORTE ELÉCTRICO**

Art. 223° Protección red de transporte eléctrico.

#### Capítulo VII **NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL O NATURAL**

Art. 224° Ambito de aplicación.  
Art. 225° Usos en suelo rústico con protección cultural o natural

##### Sección 1ª **PROTECCIÓN CULTURAL CAMINO DE SANTIAGO**

Art. 226° Protección del Camino de Santiago BIC de 5 sep. 1.962

##### Sección 2ª **PROTECCION CULTURAL BIENES ARQUEOLÓGICOS**

Art. 227° Protección cultural. Bienes Arqueológicos

##### Sección 3ª **PROTECCION NATURAL CAUCES**

Art. 228° Protección natural cauces.

##### Sección 4ª **PROTECCION NATURAL VIAS PECUARIAS**

Art. 229° Protección natural vías pecuarias.

##### Sección 5ª **PROTECCION NATURAL FORESTAL**

Art. 230° Protección natural Forestal.

#### Capítulo VIII **NORMAS DE PROTECCION EN SUELO RUSTICO CON PROTECCION ESPECIAL**

Art. 231° Ambito de aplicación.  
Art. 232° Usos en suelo rústico con protección especial. Inundación 65 Rto. Urb

### 9. - Título Décimo **NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL**

#### Capítulo I **NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**

Art. 233° Generalidades  
Art. 234.- Ambito de aplicación  
Art. 235.- Usos.  
Art. 236.- Tramitación de licencias.  
Art. 237.- Modificaciones del catálogo

#### Capítulo II **NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO**



- Art. 238° Generalidades.
- Art. 239° . Niveles de protección de los bienes catalogados
- Art. 240. Criterios generales de intervención
- Art. 241. Mantenimiento de elementos de interés en edificios protegidos
- Art. 242°. Actuaciones en edificios catalogados.
- Art. 243°. Deber de conservación de los bienes catalogados.
- Art. 244°. Condiciones específicas para bienes catalogados.
- Art. 245°. Autorizaciones.
- Art. 246°. Modificaciones del Catálogo.