

*REVISION NORMAS URBANISTICAS DE*  
*CAYUELA*

**VOLUMEN III: NORMAS URBANISTICAS**



|   |
|---|
| <b>TITULO III.- NORMAS URBANISTICAS</b> |
|---|

**CAPITULO I.- NORMAS URBANISTICAS GENERALES.**

---

**ART.1º.- DEFINICIONES.**

- 1.1.- SOLAR.
- 1.2.- ALINEACIONES OFICIALES.
- 1.3.- RASANTES OFICIALES.
- 1.4.- RETRANQUEO.
- 1.5.- SEPARACION A LINDEROS.
- 1.6.- LINEA DE EDIFICACION.
- 1.7.- FONDO EDIFICABLE.
- 1.8.- ALTURA DE PISOS Y LOCALES.
- 1.9.- ALTURA LIBRE DE PISOS Y LOCALES.
- 1.10.- VOLUMEN DE PISOS Y LOCALES.
- 1.11.- ALTURA DE LA EDIFICACION.
- 1.12.- ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACION.
- 1.13.- SUPERFICIE OCUPADA.
- 1.14.- SUPERFICIE CONSTRUIDA.
- 1.15.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE.
- 1.16.- INDICE DE EDIFICABILIDAD.
- 1.17.- SUPERFICIE DE PARCELA MINIMA.
- 1.18.- SUPERFICIE DE PARCELA NETA.
- 1.19.- FRENTE MINIMO DE PARCELA.
- 1.20.- SOTANO.
- 1.21.- SEMISOTANO.
- 1.22.- ZONAS DE INTERES ARQUEOLOGICO.

**ART.2º.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

- 2.1.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.
  - 2.1.1.- MEDICION DE LA SUPERFICIE MAXIMA PERMITIDA.
  - 2.1.2.- MEDICION DE LA ALTURA MAXIMA AUTORIZADA.
  - 2.1.3.- ESPACIOS DE ENTRECUBIERTA.
  - 2.1.4.- SOTANOS Y SEMISOTANOS.
  - 2.1.5.- ENTREPALNTAS.
  - 2.1.6.- ALTURA LIBRE MAXIMA Y MINIMA.
  - 2.1.7.- VOLADIZOS, ROTULOS Y SALIENTES.
  - 2.1.8.- PATIOS.
  - 2.1.9.- ESCALERAS.
  - 2.1.10.- PORTALES.
  - 2.1.11.- GARAJES Y APARCAMIENTOS.
  - 2.1.12.- INSTALACIONES.
  - 2.1.13.- SERVIDUMBRES DE VISTAS Y LUCES.
  - 2.1.14.- NORMATIVA TERMICA, ACUSTICA Y CONTRA INCENDIOS.
- 2.2.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.
- 2.3.- CONDICIONES ESTETICAS.

**ART.3º.- CONDICIONES GENERALES DE USO Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.**

- 3.1.- CONDICIONES DE USO.
- 3.2.-TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

**ART.4º.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION.**

- 4.1.- VIAS RODADAS Y ACERAS.
- 4.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 4.3.- SANEAMIENTO.
- 4.4.- ENERGIA ELECTRICA.
- 4.5.- ALUMBRADO PUBLICO.
- 4.6.- DEPURACION Y VERTIDO.

**ART.5º.- NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.**

- 5.1.- CARRETERAS.
- 5.2.- VIAS PECUARIAS.
- 5.3.- MONTES.
  - 5.3.1. MONTES DE UTILIDAD PUBLICA.
- 5.4. ECOSISTEMAS ACUATICOS.
- 5.5.- CAUCES PUBLICOS Y ACUIFEROS.
- 5.6.- LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA DE ALTA TENSION.
- 5.7.- ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.
- 5.8.- ESTABLECIMIENTOS GANADEROS.
- 5.9.- DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.
- 5.10.- CONSERVACION DEL ORNATO PUBLICO.
- 5.11.- ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.
- 5.12.- ANEXO I: ELEMENTOS CATALOGADOS POR SER B.I.C..
- 5.13.- ZONAS DE INTERES ARQUEOLOGICO.
  - 5.13.1.- DOCUMENTACION.
  - 5.13.2.- NORMATIVA ARQUEOLOGICA.
  - 5.13.3.- Normas para la ejecución.

**CAPITULO II.- NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES.**

**ART. 6º.- SUELO URBANO.**

- 6.1.- ORDENANZA N°1.- CASCO ANTIGUO
- 6.2.- ORDENANZA N°2.- AMPLIACION DE CASCO
- 6.3.- ORDENANZA N°3.- DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 6.4.- ORDENANZA N°4.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

**ART.7º.- FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**

**ART. 8º.- SUELO RUSTICO.**

- 8.1.- SUELO RÚSTICO COMUN.
- 8.2.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.
- 8.3.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN.

**CAPITULO III.- NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.**

**ART. 9°.- PROTECCION INTEGRAL.**

9.1.- CATALOGO DE ELEMENTOS CON PROTECCION INTEGRAL.

**ART.10°.- PROTECCION ESTRUCTURAL.**

10.1.- CATALOGO DE ELEMENTOS CON PROTECCION ESTRUCTURAL.

**ART. 11°.- PROTECCION AMBIENTAL.**

11.1.- CATALOGO DE ELEMENTOS CON PROTECCION AMBIENTAL.

**ART. 12°.- CATALOGO GENERAL.**

**CAPITULO IV.- NORMAS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO.**

**ART. 13°.- LICENCIAS.**

13.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

13.2.- COMPETENCIA.

13.3.- PROCEDIMIENTO GENERAL DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

13.3.1.- LICENCIAS EN SUELO URBANO.

13.3.2.- LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.

13.3.3.- LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.

13.4.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

**ART. 14°.- PROYECTOS TECNICOS.**

14.1.- OBLIGACION DE PRESENTAR PROYECTOS.

14.2.- CONTENIDO MINIMO DE LOS PROYECTOS.

**ART. 15°.- LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION.**

**ART. 16°.- CEDULA DE HABITABILIDAD.**

**ART. 17°.- PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.**

17.1.- OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA.

17.2.- SUSPENSION DE LICENCIAS Y PARALIZACION DE OBRAS.

17.3.- RESPONSABILIDADES.

**ART. 18°.- RUINA.**

**ART. 19°.- CONSULTA URBANISTICA.**

**ART. 20°.- PUBLICIDAD DE LAS NORMAS.**

## **CAPITULO I.- NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

### **Artº 1.- DEFINICIONES**

Para la aplicación de las Ordenanzas contenidas en las presentes Normas, el significado de los términos empleados en ellas es el siguiente:

#### **1.1.- SOLAR**

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación, cuyos terrenos reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que tengan acceso rodado para vehículos, con una anchura mínima de 3 m.
- Que posean abastecimiento de agua con canalización al borde el terreno, con una dotación mínima de 150 litros/habitante/día.
- Que dispongan de colector público de evacuación de aguas residuales al borde del terreno, con una capacidad de vertido mínima de 150 l/habitante/día. No es suficiente que posean fosa séptica.
- Que cuenten con suministro de energía eléctrica en red de baja tensión, al borde del terreno y con una capacidad mínima de 2,5 Kwh/vivienda.
- Que la vía a la que la parcela dé frente, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y en su caso rasantes.

#### **1.2.- ALINEACIONES OFICIALES**

Son las líneas que, en los planos de las Normas Urbanísticas Municipales, fijan el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres de dominio público, tales como calles y plazas.

#### **1.3.- RASANTES OFICIALES**

Son los perfiles longitudinales acotados en altura de los viales públicos definidos por el Ayuntamiento o por la normativa urbanística.

#### **1.4.- RETRANQUEO**

Es el ancho de la franja de terreno existente entre una alineación oficial y la línea de edificación.

#### **1.5.- SEPARACION A LINDEROS**

Es el ancho de la franja de terreno existente entre un lindero no coincidente con la alineación oficial y la línea de edificación.

#### **1.6.- LINEA DE EDIFICACION**

Es la que delimita la superficie ocupada con edificación de la que no lo está.

#### **1.7.- FONDO EDIFICABLE**

Es la distancia medida desde la alineación al interior de la parcela, en la cual está permitida la edificación.

#### **1.8.- ALTURA DE PISOS Y LOCALES**

Es la distancia entre las caras superiores de los forjados que los delimitan.

#### **1.9.- ALTURA LIBRE DE PISOS Y LOCALES**

Es la distancia entre el pavimento y el techo que los delimitan.

#### **1.10.- VOLUMEN DE PISOS Y LOCALES**

Es el producto de su superficie construida por su altura libre.

#### 1.11.- ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante o la línea superior del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del último forjado.

En el caso de pabellones o naves, esta distancia se medirá hasta la cara inferior del alero.

También se podrá expresar esta altura por el número de plantas.

#### 1.12.- ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante o la línea superior del terreno en contacto con la fachada de la edificación y la cumbre del edificio.

#### 1.13.- SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, tanto en cuerpos volados como en construcciones subterráneas.

#### 1.14.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Es la suma de la superficie delimitada por los límites exteriores de la edificación en cada planta que tenga un uso posible, medida a la altura del pavimento.

#### 1.15.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Es la mayor superficie construida por encima de la rasante o del terreno en contacto con la edificación, que permiten edificar las ordenanzas de estas Normas Subsidiarias, pudiendo venir expresada directamente en metros cuadrados, o como un índice de edificabilidad. También puede quedar fijada por un fondo máximo y una altura máxima edificables.

#### 1.16.- INDICE DE EDIFICABILIDAD

Es una cifra que indica la relación entre la superficie máxima edificable que permiten las presentes Normas Urbanísticas Municipales, expresada en m<sup>2</sup>, por cada m<sup>2</sup> de superficie de parcela neta de que se disponga.

#### 1.17.- SUPERFICIE DE PARCELA MINIMA

Es la medida mínima, expresada en m<sup>2</sup>, que debe de tener la parcela para poder ser edificada.

#### 1.18.- SUPERFICIE DE PARCELA NETA

Es la medida de la parcela en m<sup>2</sup>, una vez descontada la superficie fuera de alineaciones que se deba destinar a viales o usos públicos.

#### 1.19.- FRENTE MINIMO DE PARCELA

Longitud mínima del linde de la parcela coincidente con una alineación.

#### 1.20.- SOTANOS

Se entiende por sótano la planta que tiene la totalidad de su volumen por debajo de la rasante. El número máximo de sótanos es de uno. Y la profundidad máxima (medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado o solera más profunda) es de 6 m. La altura libre interior de sótanos y semisótanos es de 2,40 m., excepto condiciones específicas de cada uso.

#### 1.21.- SEMISOTANO

Semisótano es la planta (o parte de planta) de edificación cuyo techo sobresale de la rasante menos de 1,00 m.

### 1.22.- ZONA DE INTERES ARQUEOLOGICO

Es el lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

## **Artº 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

Las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación, cualquiera que sea la tipología señalada en las ordenanzas será la expuesta a continuación.

### 2.1.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

#### 2.1.1.- MEDICION DE LA SUPERFICIE MAXIMA PERMITIDA

A los efectos de la medición de la superficie máxima autorizada, se contabilizará la superficie construida sobre la rasante o sobre la línea superior del terreno en contacto con la edificación.

No se computarán las superficies de los sótanos ni de los semisótanos.

En este cómputo se deberán incluir al 50% los balcones y terrazas, así como las superficies cubiertas no cerradas.

En la planta de entrecubierta con un uso posible, cuando su techo sea inclinado, se contabilizará sólo la superficie delimitada por la proyección de la cubierta sobre el pavimento a una altura de 1,50 m.

#### 2.1.2.- MEDICION DE LA ALTURA MAXIMA AUTORIZADA

La medición se realizará en el centro de la fachada y no podrá superar la altura máxima autorizada.

En calles con pendiente acusada y en los casos en los que la fachada sea muy larga, resultando diferencias de altura superiores a 1,20 m, la medición se realizará por tramos de 8 m de ancho, pudiéndose escalonar la edificación para que cada tramo cumpla las condiciones de altura.

En edificios que den fachada a dos calles, se deberá respetar la altura máxima en cada calle. En edificios en esquina, se permitirá continuar con la mayor de las alturas correspondiente a una de las calles, en tramos rectos que no superen los 8 m.

Se considerarán como una planta más, los semisótanos que tengan una altura superior a 1 m por encima de la rasante o de la línea superior del terreno en contacto con la edificación.

Contabilizarán también como planta los espacios de entrecubierta.

#### 2.1.3.- ESPACIOS DE ENTRECUBIERTA

Se admitirá, cuando la ordenanza particular autorice la creación de espacios de entrecubierta habitables, que no computarán como planta cumpliendo las demás condiciones de habitabilidad.

- La pendiente de la cubierta será inferior al porcentaje autorizado en cada ordenanza y en todo caso menor del 35% y mayor del 20%.

- El realce de las fachadas hasta su encuentro con el faldón de la cubierta, al interior, no superará los 50 cm por encima de la cara superior del último forjado.

- La cumbrera se situará como máximo a 3,00 m de la cara superior del último forjado.

No se autorizan los baburiles bajo ninguna circunstancia, permitiéndose en fachada la apertura de troneras a imitación de las tradicionales del lugar.

#### 2.1.4.- SOTANOS Y SEMISOTANOS

Los sótanos y semisótanos no podrán albergar piezas habitables.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas, estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeabilizante que proteja de las humedades del suelo.

Deberán estar suficientemente ventilados, al objeto de evitar las humedades.

#### 2.1.5. - ENTREPLANTAS

No se autorizan entreplantas.

#### 2.1.6.- ALTURA LIBRE MAXIMA Y MINIMA

La altura libre mínima tanto en plantas bajas como de pisos en viviendas será 2,60 m. (pudiendo reducirse hasta 2,40 m en cuartos húmedos y despensas para alojamiento de instalaciones) y en locales 3,00 m. En semisótanos será de 2,40 m y en sótanos de 2,40 m. La altura libre máxima de plantas bajas será de 4,80 m.

#### 2.1.7.- VOLADIZOS, ROTULOS Y SALIENTES

Se podrán realizar voladizos cuando la ordenanza correspondiente lo permita, pero sin que puedan superar 1/10 de la anchura de la calle ó las 2/3 partes del ancho de la acera ó 90 cm. como máximo. No se podrán realizar voladizos que superen una longitud del 60% de la línea de fachada de cada planta.

Los rótulos y salientes se podrán colocar a una altura superior a los 2,70 m y únicamente podrán sobresalir 50 cm de la línea de fachada.

Se permite la creación de portadas, molduras de escaparates, bodeques de escaleras y resaltes afines, que podrán sobresalir un máximo de 12 cm de la línea de fachada.

#### 2.1.8.- PATIOS

Se autoriza la creación de patios descubiertos de luces y de manzana, cuyas dimensiones serán tales que permitirán inscribir en ellos un círculo de 3 m de diámetro y tengan una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.9.- ESCALERAS

Las escaleras de los edificios de bloques de viviendas colectivas, deberán tener iluminación y ventilación naturales y una anchura superior a 1 m en todos sus tramos. En viviendas unifamiliares el ancho mínimo de las escaleras será de 0,90 m. Irá dotada de barandilla o pasamanos a una altura mínima de 90 cm. La huella tendrá una anchura mínima de 27,5 cm. y la contrahuella tendrá una altura máxima de 17,5 cm. La altura mínima libre en escaleras ya sean privadas o públicas será 2,20 m. medidas de suelo a techo entre tramos inferior y superior de estas.

#### 2.1.10.- PORTALES

Los portales tendrán unas dimensiones tales que se podrá inscribir en ellos un círculo de 2 m de diámetro. Las puertas abrirán de tal manera que no invadan la calle o el espacio público.

#### 2.1.11.- GARAJES Y APARCAMIENTOS

Cuando se realicen garajes en sótano o semisótano, por permitirlo la ordenanza correspondiente, deberá disponerse una meseta horizontal previa a la rampa de bajada, de al menos 2,75 m de ancho y 3,50 m de fondo, sin contabilizar la acera.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.

Los aparcamientos tendrán unas dimensiones mínimas de 2,75 x 5,00 m.

#### 2.1.12.- INSTALACIONES

Todas las redes de instalaciones discurrirán al interior de los edificios. Si alguna fuere preciso que discurriera por fachada, se enfundará y disimulará lo más posible.

Los canalones de pluviales deberán desembocar en arquetas enterradas, de forma que no se viertan las aguas directamente a la calle.

#### 2.1.13.- SERVIDUMBRES DE VISTAS Y LUCES

No se pueden abrir ventanas con vistas rectas ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay 2 m. de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad, si no se encuentra constituida una servidumbre de luces y vistas. Esto no es de aplicación para la apertura de huecos a espacios públicos, como caminos, calles y plazas.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 cm. de distancia.

Cuando por tener título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de 3 m. de distancia.

Dichas medidas se tomarán de la siguiente manera: en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos donde no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

#### 2.1.14.- NORMATIVA TERMICA, ACUSTICA Y CONTRA INCENDIOS

Todas las edificaciones que se realicen deberán cumplimentar la normativa vigente en la fecha de concesión de licencia en materia de condiciones térmicas, acústicas y de protección contra incendios. En los proyectos que se presenten para la realización de las obras, se deberá justificar el cumplimiento de las citadas Normas Básicas de la edificación, en función del uso que se pretenda dar a los edificios. Así, se deberá cumplimentar la NBE CT-79 (RD. 2429/1979 de 6 de Julio, la NBE CA-88 (O. del MOPU del 29 de Septiembre de 1.988 y la NBE CPI-96 (RD. 2177/1996 del Mº de Fomento de 4 de Octubre), o la normativa vigente que las sustituya.

### 2.2.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Todas las edificaciones se ajustarán a lo indicado en la OM. del 29-II-1944 sobre "Condiciones de Habitabilidad" y cumplirán con las siguientes condiciones:

Toda vivienda será exterior y deberá tener al menos una habitación a un espacio de uso público, o a terreno propio en contacto directo con él, siendo el resto de piezas habitables con ventilación directa al exterior.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, cocina-estar-comedor, un dormitorio de 2 camas y un aseo compuesto de lavabo, inodoro y ducha.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior (es decir será superior a 1/4 de la superficie de la planta).

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre la galería y habitación será, como mínimo el doble de la fijada en el caso anterior (es decir 1/4 de la superficie de la planta).

Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de aseos y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado.
- b) Comunicación interior directa que asegure la renovación de aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y aseos, será siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales públicos o semipúblicos, podrán tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de 3 m.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio sencillo: 6 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>.
- Cuarto de estar: 12 m<sup>2</sup>.
- Cocina: 6 m<sup>2</sup>.
- Aseo: 2 m<sup>2</sup>.
- Baño: 4 m<sup>2</sup>.
- Cuarto de estar y cocina juntos: 16 m<sup>2</sup>.

Las dimensiones mínimas en pasillos será 90 cm. y el acceso interior y exterior a la vivienda será mayor de 120 cm.

Las dimensiones mínimas para las escaleras públicas o privadas serán las siguientes:

1. ancho mínimo = 90 cm.
2. altura mínima libre = 2,20 m.
3. escalones:
  - anchura de huellas 27,5 cm.
  - altura de contrahuellas 17,5 cm.

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,50 m. y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas anteriormente, debiendo, en todo caso revestir los techos y blanquear toda la superficie.

Los espacios habitables entrecubiertas estarán vinculados a la planta inferior, donde tendrán el acceso y, al menos, una pieza habitable.

Las aguas negras o sucias procedentes de viviendas, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble; donde existiera red de alcantarillado, será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de la vivienda. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble

inferior a 100 m.; la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

### 2.3.- CONDICIONES ESTETICAS (\*)

Todas las edificaciones de nueva planta y las reformas de los edificios ya existentes, habrán de integrarse en el entorno geográfico y deberán respetar, tanto en su implantación como en la disposición de sus elementos constructivos, las formas tradicionales de las edificaciones que configuran dicho entorno, para ello no podrán modificar sustancialmente, dentro del ambiente determinado en el que se sitúen: la forma tradicional de la parcela, cuando sean construcciones dentro de los núcleos; el cierre tradicional de la parcela; la disposición y forma tradicional del volumen edificado; la forma y materiales de la cubierta; la composición general de las fachadas, las condiciones de sus materiales y el color de los mismos y la relación del edificio de con el entorno inmediato, con la contemplación visual de sus elementos singulares.

Las construcciones de nueva planta, de rehabilitación, reforma o de ampliación que se sitúen en los espacios urbanos de valor histórico-artístico, aunque éstos no estén declarados ni incoados como bienes protegidos no podrán perjudicar ni por su volumen, forma o disposición, la contemplación visual de los elementos históricos singulares.

Así mismo se evitará el deterioro por la edificación de parajes o espacios naturales, vegas, laderas con vegetación, arboledas, áreas de huertas y prados con linderos de piedra o arbolados, etc. ó de elementos valiosos por su interés histórico tanto en el borde como en el interior de los núcleos.

Las nuevas edificaciones respetarán la valiosa configuración originaria de los mismos, para lo cual evitará destruir el arbolado, respetarán tanto los regatos o pequeños cursos de agua como los caminos y evitarán la destrucción de los muretes tradicionales de división parcelaria.

La disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, con predominio de éste sobre aquellos.

**a) Materiales y colores:** No se autorizará la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseos y con su auténtico sentido constructivo.

Se prohíben los aplacados en fachada que no sean de piedra, tales como la plaqueta cerámica, esmaltada o vitrificada.

Queda prohibido el acabado de fachadas o de medianerías en ladrillo hueco sencillo o hueco doble sin enfoscar.

Se permiten los acabados de hormigón visto en elementos estructurales, cornisas e impostas.

Se prohíbe el resalte con color de las juntas y llagas de los aplacados de piedra o fábricas de ladrillo caravista.

Se utilizarán piedras naturales, revocos con colores claros o terrosos, nunca blancos vivos.

**b)Composición de fachada:** Se respetarán las disposiciones tradicionales propias del lugar permitiendo los cuerpos volados; los huecos serán verticales con la excepción de los del sótano ó semisótano y las troneras de la planta bajo cubierta que serán apaisados.

**c)Cubiertas:** Serán de teja curva árabe, similar a la tradicional cerámica de colores rojizos y en tonos oscuros. La inclinación máxima será 35% y estas se realizarán con faldones inclinados prohibiéndose los acabados en teja negra, pizarra y fibrocemento en su color.

La carpintería exterior podrá ser, salvo que las condiciones estéticas particulares de la ordenanza establezca otra cosa, de madera barnizada en su color o pintada, o bien metálica, con acabado de pintura en tonos oscuros. Se prohíbe la carpintería exterior de aluminio en su color, autorizándose el lacado en tonos no estridentes.

Las medianerías que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, para mantener un aspecto general estético.

Los remates por encima de la cubierta, chimeneas y salidas de ventilación, tendrán un tratamiento similar al resto del edificio.

Se deberá cuidar especialmente el aspecto exterior de los vallados de parcelas que den a suelo de uso y dominio público en suelo urbano, autorizándose únicamente en estos casos, salvo que la ordenanza particular diga otra cosa, el vallado macizo hasta una altura de 1,20 m, a partir de la cual, deberá ser calado, preferentemente con enrejado metálico y hasta una altura máxima de 2,00 m..

En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios, incluidas las de gas, de electricidad o de telefonía que sean aéreas, así como las que discurran por el exterior de las fachadas, debiendo colocarse empotradas al interior de la mismas o bien revestidas o enfundadas de forma que aparezcan lo más disimuladamente posible en fachada.

Se deberá cuidar de que la colocación de las farolas y demás aparatos de alumbrado público, las señales de información ciudadana, de tráfico o las vallas y letreros de publicidad no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, no se permite adosar señales a edificios catalogados.

En el caso de edificios que se pretendan realizar con un diseño singular, o dentro del área de protección, se requerirá informe previo de la Comisión de Patrimonio.

### **Artº 3.- CONDICIONES GENERALES DE USO Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**

#### **3.1.-CONDICIONES DE USO**

Dentro de estas Normas Urbanísticas Municipales, se autorizan los usos que se detallan a continuación:

a).-**Residencial:** Se considera uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas; a estos efectos se define como superficie útil o habitable la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos,

excluida la parte ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, los elementos estructurales, las canalizaciones y conductos, así como los balcones, terrazas, tendedores, etc. No se incluyen en este uso, las caravanas u otras instalaciones o construcciones de carácter móvil o temporal, salvo las edificaciones consideradas como “casas prefabricadas”.

A los efectos de estas Normas, con el fin de tipificar y matizar la compleja realidad de la actividad social, se establece la siguiente clasificación pormenorizada del uso global residencial:

### **1.- Clase vivienda:**

Dentro de la clase vivienda, se distinguen, con independencia de la clasificación anterior, dos tipos en función al régimen al que está sometida la vivienda según los beneficios otorgados por las administraciones públicas, se distinguen dos categorías:

- Vivienda protegida, cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

- Vivienda libre, cuando carezcan de cualquier tipo de protección pública.

A efectos de establecimientos de usos pormenorizados, pueden distinguirse las siguientes categorías de viviendas:

- Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para mas de dos viviendas, de forma que no se utilizan accesos peatonales comunes para acceder a las distintas dependencias de las viviendas y que, con su parcela vinculada, constituirán una unidad predial, sin perjuicio de que, en el subsuelo, puedan contar con garajes u otros elementos comunes al servicio de las mismas.

- Categoría 2ª. Vivienda en edificación colectiva, edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para mas de dos viviendas, de forma que cuenten con acceso común a sus dependencias, no precisando parcelas vinculadas que constituyan una unidad predial.

### **2.- Clase residencial comunitaria:**

Se entiende por residencial comunitaria la clase de uso residencial destinada a alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes y los centros dedicados a la tercera edad.

Para aquellos casos en los que no pueda ser aplicable una ordenanza o norma sectorial específica, y en tanto dicha normativa no se concrete, será de aplicación lo dispuesto con carácter general para el uso de alojamiento.

**b).-Industrial:** Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:

1.- Producción industrial: comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. pero sin venta directa al público.

2.- Almacenaje y comercio mayorista: comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen aquí asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado y separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

3.- Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse ésta mediante intermediarios.

4.- Producción artesanal y oficios artísticos: comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

En supuestos de clasificación dudosa el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. (CNAE).

El uso industrial es incompatible con el uso residencial y en este sentido, en los sectores con uso predominante industrial el uso residencial se considerará prohibido y viceversa.

#### CATEGORÍAS DE USO INDUSTRIAL

Dentro del uso industrial se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Instalaciones en pequeños talleres e industrias de servicios, que sin superar la superficie de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) y potencia instalada de veinte (20) C.V., cumplan los niveles de ruido y vibraciones exigidos en la vigente normativa sectorial aplicable.

Categoría 2ª. Instalaciones que sobrepasan las limitaciones de las categorías 1ª y 2ª sin superar los tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) de superficie, cien (100) C.V. de potencia y cumplan con los niveles de ruidos y vibraciones de la vigente normativa sectorial aplicable.

Categoría 3ª. Instalaciones que sobrepasan las limitaciones de las categorías anteriores, sin superar los niveles de ruidos y vibraciones exigidos en la normativa vigente correspondiente y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

#### CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL

Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación tanto a los edificios o construcciones de nueva planta como a las obras de reestructuración y rehabilitación.

También serán de aplicación las Normas de edificación generales, que se completan y matizan con las presentes condiciones del uso, la legislación sectorial aplicable en cada caso, las normas de seguridad e higiene en el trabajo y las Normas de protección ambiental.

#### Dimensiones de los locales.

A los efectos de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como de aquellos vinculados de una forma directa con dichas actividades.

Se excluirán las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán el volumen útil por puesto de trabajo exigido en la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo con un mínimo de 10 m<sup>3</sup> por cada puesto. La altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 3 m.

#### Servicios de aseo:

Se ajustarán a lo previsto en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, y como mínimo contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 10 trabajadores o fracción, y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje (o fracción superior a 500). A partir de 10 trabajadores deberá contarse con aseos separados para cada sexo.

#### Escaleras y pasillos:

Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial y, complementariamente de lo dispuesto en las Normas de Edificación, las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,00 metro cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 1,10 metros de 50 a 150 puestos; y de 1,30 metros para más de 150 puestos. Ningún pasillo ni rampa tendrá anchura libre menor de 1,00 metro.

#### Dotación de aparcamiento:

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en el uso de industria en general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.

#### Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga de los productos, en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión y con bandas perimetrales de un metro.

#### Iluminación y ventilación.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y como mínimo se exigirá la iluminación y ventilación natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

Acceso de vehículos y garaje-estacionamiento:

En el caso de que la industria o almacenaje implique acceso de vehículos a talleres, garaje-estacionamiento, oficinas o venta comercial en su local, estas actividades deberán cumplir las condiciones establecidas para dichos usos y demás normativa aplicable.

c.) **Uso global terciario.**

## CONCEPTO Y CLASES

El uso global terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, oficinas y despachos, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras análogas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- Uso terciario comercial.
- Uso terciario hostelero.
- Uso terciario de oficinas.
- Uso terciario de estaciones de servicio.

## USO TERCIARIO COMERCIAL

Concepto y clases

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León respecto a la regulación administrativa de la actividad comercial, y a los efectos de estas Normas, será de aplicación lo dispuesto en el presente capítulo para la regulación del uso comercial en el término municipal de Cayuela.

Se considera uso comercial, el uso productivo correspondiente a aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, en establecimientos fijos y con presencia de comprador, producto y mercancía.

En consecuencia, se entiende por establecimientos comerciales, los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente destinados al ejercicio regular de actividades comerciales (venta, distribución e intercambio de productos y bienes de consumo), ya sea de forma continuada o en días o en temporadas determinadas.

Dentro del uso comercial, y a los efectos de estas Normas, en aplicación de la legislación sectorial vigente se consideran las siguientes clases:

A) Establecimientos de un único sector:

a) Establecimientos tradicionales de productos con técnicas de venta tradicional, pertenecientes a todos los sectores. Su superficie de venta no será superior a 200 m<sup>2</sup>.

b) Establecimientos especializados: establecimientos comerciales de medianas superficies, que se diferencian de los anteriores por tener un surtido más amplio, de mayor calidad, y referido a gamas limitadas de bienes de consumo. Su superficie de venta tampoco será superior a 200 m<sup>2</sup>.

c) Autoservicios: establecimientos de venta polivalente, preferentemente de productos de alimentación, droguería y otros análogos, en los que la forma de venta corresponde al autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento se encontrará entre los 40 m<sup>2</sup> y 119 m<sup>2</sup>.

d) Superservicios: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano, preferentemente de carácter alimentario, en régimen de libre servicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento deberá estar comprendida entre los 120 y 399 m<sup>2</sup>.

e) Supermercados: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional. Para ser incluido en esta categoría, la superficie de venta del establecimiento deberá estar comprendida entre 400 y menos de 2.500 m<sup>2</sup>; sin perjuicio de su consideración como “gran establecimiento comercial” cuando tengan una superficie neta de venta al público superior a 1.500 m<sup>2</sup>, conforme a las disposiciones contenidas en el apartado 6.2 b) del Decreto 191/2001, de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León, y en el artículo 17 de la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León.

f) Medianas y grandes superficies especializadas: establecimientos de venta al detalle especializados en un sector determinado, caracterizados por tener una superficie de venta superior a 1.000 m<sup>2</sup>. Se consideran los siguientes tipos:

1.-Equipamiento personal: establecimientos de venta de vestido, calzado y complementos, con superficies de venta superiores a 1.000 m<sup>2</sup>.

2.-Equipamiento del hogar: establecimientos de venta de productos para el hogar, excepto muebles, con superficies de venta superiores a 1.000 m<sup>2</sup>.

3.-Muebles: establecimientos de venta de muebles de todo tipo con superficie de venta y exposición superior a 2.500 m<sup>2</sup>. En este tipo de establecimientos sólo se permite la venta de muebles, excluyéndose cualquier tipo de productos que no se consideren muebles, con mención expresa de objetos y aparatos de equipamiento del hogar

4.-Establecimientos especializados en bricolaje: con superficies de venta superiores a 1.000 m<sup>2</sup>.

5.-Otros especialistas: establecimientos de venta especializados en otro sector distinto de los anteriores.

## B) Establecimientos comerciales polivalentes

a) Hipermercados: establecimientos detallistas de gran superficie en régimen casi total de autoservicio, que se sitúan preferentemente en la periferia de la ciudad y están dotados de grandes áreas de aparcamiento. La superficie de venta se distribuye entre la oferta de mercancías de consumo cotidiano y otros sectores (textil, menaje del hogar, bricolaje, electrodomésticos, etc).

Tendrán una superficie de venta entre 1.501 y 6.000 m<sup>2</sup>.

b) Grandes almacenes: establecimientos comerciales de venta minorista multiespecialista con superficie de venta superior a 10.000 m<sup>2</sup>, que ofrece una amplia gama comercial (vestido, textil, equipamiento del hogar, alimentación, artículos y servicios diversos), en venta asistida y organizado por departamentos.

c) Almacenes populares: establecimientos comerciales polivalentes de venta por secciones en régimen de autoselección y venta tradicional con cajas de cobro independientes en la salida. Dispone de productos con un surtido relativamente amplio y poco profundo, una gama de productos baja y un servicio reducido. Su superficie de venta es generalmente inferior a los 10.000 m<sup>2</sup>.

#### C) Recintos comerciales

a) Mercados municipales minoristas: conjuntos de establecimientos minoristas, fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio, normalmente de uso exclusivo, con servicios comunes, y que están sujetos a la gestión de su funcionamiento controlada por el Ayuntamiento o por una entidad concesionaria.

b) Galerías comerciales: conjuntos de establecimientos minoristas independientes que comparten un espacio común de circulación en forma de pasillo o vestíbulo y también determinados servicios. Las galerías pueden estar anexas a grandes establecimientos polivalentes o constituir por sí mismas el equipamiento comercial, ubicándose en las plantas bajas de una finca dedicada a otros usos.

c) Centros comerciales: conjunto integrado de establecimientos minoristas entre los cuales puede existir una o varias medianas superficies que sirven de atracción al centro. El edificio es concebido, localizado y gestionado como unidad, dependiendo su localización, dimensión y tipo de tiendas del área a la que sirve. Junto a los comercios, normalmente existen establecimientos para la prestación de servicios, restauración, áreas de ocio y actividades recreativas. Generalmente se ubican en edificios de uso exclusivo con una importante dotación de aparcamientos.

d) Parques comerciales: independientes, contiguos entre sí y que comparten aparcamiento y servicios comunes; pueden incluir también actividades recreativas.

#### D) Establecimientos especiales:

a) Tiendas de conveniencia: establecimientos con una superficie de ventas no superior a 500 m<sup>2</sup> que permanezcan abiertos al público al menos 18 horas al día. Distribuyen su oferta en forma similar, entre libros, periódicos y revistas, artículos de alimentación, discos y videos, juguetes, regalos y artículos varios.

b) Venta directa de fábrica: establecimientos cuya venta es realizada directamente por el fabricante al consumidor, sin que canales intermedios de distribución. La venta se realizará en espacios anexos, habilitados a tal fin y diferenciados de la propia fábrica.

#### E) Comercio colectivo sobre espacios públicos:

Además de los tipos de establecimientos relacionados anteriormente, se consideran de uso comercial los siguientes tipos de comercio sobre espacios públicos:

a) Mercados al aire libre o mercadillos: centros de agrupación de comerciantes en régimen de venta tradicional, que se sitúan en espacios públicos, abiertos y habilitados a

tal efecto por el Ayuntamiento. Son mercados no diarios, siendo la semanal su periodicidad más común. Se excluyen los mercados de ganado.

b) Zonas para el mercado no sedentario y ambulante: modalidad de venta realizada en calles o plazas, donde se autoriza la celebración de venta no sedentaria y ambulante, conforme a lo establecido en la normativa municipal en cuanto a licencias, periodicidad y desarrollo de la actividad.

La instalación de grandes establecimientos comerciales requerirá junto a la aprobación previa de los instrumentos urbanísticos correspondientes, y previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, la concesión de la licencia comercial específica establecida en el artículo 18 de la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León.

Para la implantación de establecimientos comerciales con una superficie de venta igual o superior a 1.200 m<sup>2</sup>, se deberá presentar ante los servicios técnicos municipales un estudio en que se contemplarán los siguientes apartados:

- La existencia de un equipamiento comercial adecuado en la zona donde se pretenda implantar el proyecto solicitado.

- La repercusión que el proyecto suponga en los servicios recibidos por los consumidores y en el aumento de la libre competencia existente en el mercado de la zona afectada, considerándose favorablemente el sometimiento de la actividad comercial del establecimiento proyectado al sistema arbitral de consumo.

- Los efectos que su implantación suponga sobre la estructura comercial de la zona, y en especial, sobre el pequeño comercio de la misma:

- La integración del proyecto presentado en el entorno urbano y su impacto sobre el medio ambiente.

- La incidencia del proyecto sobre la red viaria de la zona y los sistemas de transporte de viajeros.

#### Condiciones particulares del uso comercial

##### 1. Definición de superficies:

a) Superficie de venta: es la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Se incluyen los escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas necesarios para el acceso a la presentación de mercancías, así como la línea de las cajas registradoras destinadas al cobro. De la superficie de venta se excluyen expresamente las zonas destinadas a aparcamientos, estén o no cubiertas, a almacenes, vestuarios, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

b) Superficie edificada o construida: es la superficie total de la nave o local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.

c) Superficie de aparcamiento: es la superficie destinada en uso exclusivo a aparcamiento al aire libre o en áreas cubiertas (sótanos, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales, no computan en el cálculo de superficie de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la definida en el anterior apartado 1 a) la superficie de venta destinada a la atención al público no será menor en ningún caso de 15,00 m<sup>2</sup>, ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

2. Accesos: los locales comerciales situados en edificio compartido dispondrán en todo caso de acceso separado, sin conexión con el portal o escaleras del inmueble.

3. Circulación interior: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los recorridos accesibles al público tendrán la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable. Los desniveles en la misma planta se salvarán mediante rampas o escaleras con anchura igual al resto de los recorridos.

4. Escaleras: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m<sup>2</sup> con la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable.

5. Ascensores: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m<sup>2</sup> por encima de esa altura; podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un ascensor.

6. Altura libre de pisos: complementariamente a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de edificación, la altura libre será la que se especifique para cada zona de Ordenanza, y en su defecto, un mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas dedicadas al uso comercial, por encima de la rasante, y al menos en el 75 % de su superficie útil. Los locales comerciales ya acondicionados a la entrada en vigor de las Normas deberán adaptar su altura libre mínima a 2,70 metros siempre que en el local se realicen obras de reforma.

7. Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. No podrán comunicar directamente, en ningún caso, con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

8. Aparcamientos: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, en los establecimientos comerciales se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario superara los 400 m<sup>2</sup>, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

9. Carga y descarga: Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior del propio establecimiento, a través de un área de carga y descarga con acceso por vado autorizado por licencia municipal, y que sólo podrá estar comunicada con los almacenes y cámaras frigoríficas.

10. Almacenaje de productos alimentarios: Los locales en los que se comercie con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie de al menos el 10% de la superficie de venta destinada a estas mercancías y como mínimo de 5 m<sup>2</sup>.

11. Iluminación y ventilación: podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local y la ventilación 1/20 o lo necesaria para garantizar seis renovaciones/hora; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento del aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. En el caso de sótanos, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser equivalentes al 0,5% de la superficie en planta.

12. Galerías de alimentación: se regularán por sus disposiciones específicas, y en particular por las previsiones del Decreto 191/2001, de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

13. Bajo rasante: los locales que se establezcan en plantas semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario. Asimismo podrán destinarse a almacenaje y servicios, o actividad comercial desarrollada en una superficie no superior al 50% del espacio de venta al público destinado en la planta baja a que se halle vinculado, debiendo tener en este caso una altura libre mínima de 3 m en planta sótano y 2,80 m en planta semisótano.

Estas limitaciones podrán no ser de aplicación, a juicio de los servicios técnicos municipales, a los locales que contaran con licencia municipal o la misma estuviera solicitada con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas.

14. Pasajes comerciales: sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de cinco metros, debiendo cumplir las exigencias de la normativa NBE-CPI vigente.

15. Cuartos de basuras: los establecimientos comerciales del sector de alimentación con una superficie de venta igual o mayor de 200 m<sup>2</sup> dispondrán de un local cerrado y exclusivo para el depósito de basuras y envases desechados, con comunicación directa e inmediata con el viario público y con el propio establecimiento.

16. Renovación de aire: todos los establecimientos comerciales deberán ser ventilables y disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, ya sea de forma natural o mecánica con las medidas correctoras necesarias a fin de evitar molestias al vecindario.

La evacuación de aire caliente y/o aire viciado de los locales comerciales se realizará de forma que el punto de salida del aire distará, como mínimo, dos (2) metros de cualquier hueco de ventana situada en plano horizontal y estará fuera del plano vertical de cualquier otro hueco.

La altura mínima sobre la acera será de dos (2) metros y estará provisto de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba en el caso de que las distancias a la acera sea inferior a cuatro (4) metros, debiendo estar dotadas de los filtros apropiados a fin de evitar molestias al vecindario.

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un (1) metro la del edificio.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición. Estas instalaciones deberán cumplir la legislación sectorial de aplicación.

## USO TERCIARIO HOSTELERO

### Concepto y clases

Se consideran de uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio.

Se distinguen las siguientes clases:

A) Bares, restaurantes y locales recreativos: locales de ocio en plantas baja, de tamaño no superior a los 200 m<sup>2</sup> los bares y a 400 m<sup>2</sup> los otros, en edificio generalmente compartido, admitiéndose en planta primera únicamente comedores vinculados a restaurantes situados en planta baja.

B) Grandes locales de esparcimiento: establecimientos mayores de 200 m<sup>2</sup> destinados a espectáculos y centros de reunión y esparcimiento de cualquier tipo, solo localizables en edificación exclusiva o compartida con usos no residenciales.

C) Hotelero: se incluyen hoteles, pensiones y moteles.

D) Bodegas.

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> edificados o por cada 3 habitaciones, si resultare un número mayor.

### Uso de Bares, Restaurantes y Locales Recreativos

En el concepto de bares quedan comprendidos aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, que, además de helados, batidos, refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público, mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, para refrigerio rápido.

En el concepto de restaurantes se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

En el concepto de locales recreativos se incluyen todos aquellos destinados a actividades recreativas para el esparcimiento de la población en general, a los que se aplican las disposiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto, o normativa que la sustituya, tales como discotecas, discobares, salas de fiesta, salas de juego y similares, excluyendo cines, teatros o plazas de toros.

Condiciones particulares de los bares, restaurantes y locales recreativos.

1. Categorías: Los establecimientos de hostelería se clasifican en las siguientes categoría, según su superficie:

-categoría A, con superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>.

-categoría B, con superficie construida entre 150 y 250 m<sup>2</sup>.

-categoría C, con superficie construida superior a los 250 m<sup>2</sup>.

2. Aseos: los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán, como mínimo de las unidades de retrete y lavabo que se indican a continuación: los aseos de señoras y caballeros serán independientes y separados sin acceso directo desde el local al retrete, sino a través del recinto con puerta previa de acceso en el que se sitúe el lavabo y, en su caso, el urinario. Las uniones de paredes y suelos serán cóncavas con diámetro mínimo de 10 cm.

3. Altura libre de pisos: La altura libre mínima exigible en los locales destinados a estos usos será la siguiente:

- Categoría A: 2,7 m libres.
- Categoría B: 3,0 m libres.
- Categoría C: 3,2 m libres.

4. Aparcamientos: Las salas de reunión deberán disponer de una plaza de aparcamiento en parcela por cada 8 personas de aforo. Excepcionalmente podrá exceptuarse total o parcialmente el cumplimiento de estos requisitos en aquellos casos de edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas en que se acredite, a juicio del Ayuntamiento, plazas equivalentes no utilizadas por los residentes de la zona en las inmediaciones o la existencia de circunstancias específicas que puedan eximir de este cumplimiento.

5. Escaleras: Las escaleras de estos locales cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León y en el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento de Desarrollo.

6. Accesos: Además de las condiciones establecidas en esa legislación sectorial, las puertas de acceso a los establecimientos deberán disponer de instalación de muelles, tensores o mecanismos que las mantengan permanentemente cerradas, sin rebasar la línea de fachada en la que se sitúen durante su apertura.

Uso de bodegas:

En el concepto de bodegas se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, de uso privado, se utilicen para almacenar y servir comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local.

## USO TERCIARIO DE OFICINAS

### Concepto y Clases

Se consideran oficinas, los locales o edificios destinados predominantemente al ejercicio de actividades administrativas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional de equipamientos.

Asimismo se incluyen los servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Se diferencian las siguientes categorías:

A) Oficinas en general

Corresponde a oficinas de cualquier tipo, sin limitación de tamaño, tanto compartiendo edificio con otros usos como en edificio exclusivamente destinado a oficinas, y

B) Despachos profesionales domésticos

Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas y no superando el 50% de la misma o 50 m<sup>2</sup>, siempre que sean actividades inocuas. Les será de aplicación el régimen de la vivienda en que se emplacen.

Condiciones particulares de las oficinas

1. Dimensiones: a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

2. Accesos: los locales de oficina situados en edificio compartido dispondrán en todo caso de acceso separado, sin conexión con el portal o escaleras del inmueble.

3. Emplazamiento: las oficinas en general podrán establecerse únicamente en edificio exclusivo o en las plantas baja, semisótano y/o primera de los edificios compartidos. La ubicación en planta semisótano y/o primera será admisible únicamente cuando se halle física y funcionalmente conectada con el uso de la planta baja.

4. Semisótanos: los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto de éste un carácter secundario. Cuando la planta semisótano se destine sólo a uso de almacén, cuarto de instalaciones o servicios, subordinado al principal, podrá tener una altura libre mínima de 2,30 metros.

5. Accesos interiores: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán la anchura mínima prevista en la NBE-CPI aplicable y en el R.D. 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios; en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de la Junta de Castilla y León y en el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

6. Ascensores: sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en esa normativa anterior, y complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, cuando el desnivel a salvar dentro de un local sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m<sup>2</sup> sobre esta altura.

7. Altura libre de pisos: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, la altura libre será como mínimo de 2,70 metros en las plantas o parte de plantas que se dediquen al uso de oficinas, por encima o por debajo de la rasante.

8. Aseos: los locales de oficina dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m<sup>2</sup> un retrete y un lavabo;
- Por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción mayor que 100 m<sup>2</sup> se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

Serán de aplicación las exigencias de la normativa sobre seguridad e higiene en el trabajo sobre esta materia cuando resulten más estrictas. No podrán comunicar directamente en ningún caso con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

9. Iluminación y ventilación: podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de iluminación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local; y la ventilación 1/20 a excepción de los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de una descripción detallada en el proyecto. En el caso de semisótano, los huecos de ventilación natural deberán como mínimo ser de 0,5% de la superficie en planta.

10. Aparcamientos: complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Edificación, las oficinas en edificio exclusivo dispondrán de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

## USO TERCIARIO DE ESTACIONES DE SERVICIO

### CONCEPTO Y CLASES

Se incluyen en este grupo los locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles. Comprende los dos grupos siguientes:

1. Talleres del Automóvil: locales destinados a la conservación y reparación de motos, automóviles, camiones y tractores, incluso los servicios de lavado y engrase.
2. Estaciones de Servicio: instalaciones destinadas al suministro de carburantes y lubricantes para los vehículos a motor, en las que puedan existir otros usos relacionados con dichos vehículos, así como pequeño establecimiento comercial, bar y/o restaurante que no superen una superficie de 200 m<sup>2</sup>.

### CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ESTACIONES DE SERVICIO

1. Además de las condiciones establecidas en el artículo anterior y de las disposiciones legales que le fueran de aplicación los Talleres de Automóviles deberán cumplir las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las Normas Generales de Protección de estas Normas.
- b) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de vivienda, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil, no existirá limitación. Los locales cuya superficie construida resulte igual o mayor a 100 metros dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 de superficie construida.
- c) Las instalaciones de lavado en estaciones de servicio o en locales independientes estarán dotadas de sistema de recuperación y reciclado de agua, así como de arquetas separadoras de grasas y lodos previas a su punto de descarga al saneamiento público.

2. Además de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, las Estaciones de Servicio cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y transeúntes y se ajustarán a las

### Normas Generales de Protección de estas Normas

- b) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- c) Los talleres del automóvil anexos a estaciones de servicio, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el epígrafe anterior.
- d) Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de garajes-estacionamiento.
- e) Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25,00 m<sup>2</sup> de superficie útil del taller.

### **d) Condiciones de uso global dotacional.**

#### CONCEPTO Y CLASES

Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos de los medios que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al equilibrio medioambiental de la ciudad.

Dentro del uso global dotacional se constituyen como usos característicos de índole genérica que por su carácter básico y predominante cualifican y singularizan una determinada área, parcela o ámbito los siguientes:

- a) Vías públicas
- b) Servicios urbanos
- c) Zonas verdes
- d) Espacios libres públicos
- e) Equipamientos
- f) Sistema ferroviario
- g) Servicios del automóvil y transporte

#### APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento general o de desarrollo destine para ello.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, volumen y forma) sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación, sin que los equipamientos existentes puedan considerarse en ningún caso fuera de ordenación por esta causa.

#### COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para usos de equipamientos, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes de los servicios.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento público existirá compatibilidad plena entre los diferentes usos de este carácter, debidamente justificada por el Ayuntamiento.

### SUSTITUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar resolución del Ayuntamiento en la que quede plenamente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas deben ser satisfechas por otro medio.

En cualquier caso, los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si está situado en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones para cualquier otro uso de carácter dotacional, previa justificación de la innecesariedad del existente.

### USO DOTACIONAL DE VÍAS PÚBLICAS

Definición.

Comprende el conjunto de las vías de comunicación terrestre de dominio y uso público destinadas a proporcionar los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad de la población, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios facilitando las comunicaciones tanto en el interior del municipio como supramunicipales.

Condiciones generales

1. Las vías públicas se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación.
2. En suelo rústico, los márgenes de las vías incluidas en la red básica territorial y red primaria estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 25/1988, del 29 de julio, de Carreteras, y la Ley 2/1990, de 16 de marzo de la Junta de Castilla y León, y demás normativa reglamentaria, así como las determinaciones establecidas para el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras .
3. En los terrenos calificados como sistema viario de vías públicas podrán disponerse, en su caso, usos compatibles de servicios urbanos, así como áreas de aparcamiento público. Asimismo, podrán disponerse elementos de mobiliario urbano e instalaciones en las condiciones que considere el Ayuntamiento.
4. El nuevo viario que se proyecte deberá tener las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación y del medio por el que se desarrollen. La anchura mínima entre alineaciones será de diez (10) metros; no obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y características del entorno

lo justifiquen. Preferentemente, la red viaria deberá disponer de arbolado de alineación en aceras, cuando así lo permitan las características técnicas y dimensionales de las mismas, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

5. Todas las nuevas vías de nueva creación serán de dominio y uso público, considerándose solamente vía privada cuando sea interior a una parcela privada.

6. Se deberán respetar las disposiciones contenidas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León y en su normativa de desarrollo.

Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definirán en los Planes Parciales y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación el Ayuntamiento podrá ejercer sobre ellas la oportuna inspección y vigilancia para garantizar su correcto mantenimiento y función, de conformidad con las competencias municipales contempladas en los artículos 112 L.U.C.y L. y 337 a 340 R.U.C.y L.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de todos los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público, telefonía y gas) además de los de jardinería y redes de riego.

3. Las Autoridades Municipales estarán facultadas para imponer y exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades del municipio. Las vías cedidas deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el punto anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase la ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al Patrimonio Municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrá admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen o altura o densidad de edificación distintas a las fijadas en el planeamiento.

6. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán un trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos con radio mínimo de seis metros (6 m). Se preverá la instalación de servicios complementarios o de infraestructuras.

Estaciones de autobuses.

1. En las Estaciones de Autobuses podrán construirse instalaciones complementarias para la atención del usuario, naves de estación y servicios análogos.

2. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle para justificar la ordenación de los volúmenes resultantes.

Estacionamientos en la vía pública.

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán al tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

-Unidireccional (a uno o ambos lados):

-Aparcamiento en línea, 2,50 metros.

-Aparcamiento en batería, 5,00 metros.

-Aparcamiento en espiga, 4,00 metros.

-Bidireccional:

-Aparcamiento en línea, 4,50 metros.

-Aparcamiento en batería, 6,00 metros.

-Aparcamiento en espiga, 5,00 metros.

Servicios del automóvil.

De conformidad con el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 04 Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público, se entenderá por:

Estación de servicio: aquella instalación destinada a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuya tres o más productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción. Deberá disponer de los aparatos necesarios para suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.

Unidad de Suministro: aquella instalación de venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuyan menos de tres productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción.

Sin perjuicio de lo anterior, la presente norma regula las condiciones mínimas exigibles a las nuevas implantaciones de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro, así como las obras de ampliación de las ya existentes.

Además de las instalaciones existentes, el Ayuntamiento también podrá autorizar otras en las bandas laterales del viario, en función de las condiciones estéticas de tráfico y seguridad del lugar sobre el que se desee disponer las instalaciones para el abastecimiento de combustible para vehículos y actividades complementarias.

Como regla general las estaciones de Servicio y Unidades de Suministro no podrán ser ubicadas en el interior de edificios destinados a alojamiento, ni en sus patios. Las nuevas implantaciones no podrán ubicarse a menos de 900 metros de cualquier otra Estación de Servicio o Unidad de Suministro existente.

a) Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de más de dos (2) surtidores, aunque cada uno de ellos pueda distribuir todos los diferentes productos de gasolinas y gasóleos de automoción.

- Se permiten toda clase de obras en los edificios.

- Respetarán las reservas de plazas de aparcamiento para minusválidos establecidas en la normativa reguladora de supresión de barreras.

- Las dimensiones y tamaños se atenderán a los dispuestos con carácter general en estas Normas.

- Las Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro de nueva implantación dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal destinada a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario.

b) Estaciones de Servicio o Unidades de Suministro que dispongan de un máximo de dos (2) surtidores, aunque cada uno de ellos pueda distribuir todos los diferentes productos de gasolinas y gasóleos de automoción.

- Se permiten toda clase de obras en los edificios.

- Podrán establecerse, además de en las parcelas contempladas en el apartado anterior, en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso o concesión administrativa.

- No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.

- Presentarán una correcta disposición de los accesos, con una zona de desaceleración y espacio suficiente para el estacionamiento de, al menos, tres vehículos, de acuerdo con las condiciones establecidas para el uso de garaje aparcamiento.

- Tendrán también una zona de aceleración con espacio suficiente para un vehículo.

- No se permitirán los giros a izquierda en el acceso ni en la salida, salvo que exista una rotonda o semáforo.

c) Áreas de Servicio: se estará a lo establecido en el Reglamento General de Carreteras.

En todos los casos, la nueva implantación de las instalaciones reguladas anteriormente o la ampliación de las superficies cubiertas, cerradas o no, de las ya existentes, requerirá la tramitación de la figura de Estudio de Detalle, para la ordenación de volúmenes y solución de los accesos.

Centros del transporte.

Son los destinados a facilitar el intercambio modal de cargas, el estacionamiento de vehículos pesados y su mantenimiento, así como los trabajos auxiliares para la preparación de mercancías para su transporte.

Área ajardinada de acompañamiento al viario.

Corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Su diseño deberá tener en cuenta la función urbana que deben cumplir. La alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada de acompañamiento al viario, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica las Normas cuya grafía en estos casos se considera orientativa.

## e) **Servicios Urbanos**

### Definición

Es el uso propio de los espacios que acogen instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como los relacionados con algún medio de transporte.

### Desarrollo y Ejecución

Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral u a lo largo de todo el proceso.

Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulan sus condiciones.

### Condiciones específicas

#### 1. Suministro de energía eléctrica.

A. La energía eléctrica la comprenden los tendidos de líneas, las estructuras de soporte y los lugares donde se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

B. Toda instalación de nueva planta, tanto de transporte como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señale por el planeamiento. Además deberá demostrarse que la actuación no daña las condiciones medio ambientales que las Normas exigen.

C. En el suelo urbanizable, en atención a sus posibilidades como futuro suelo urbano, no se podrán hacer nuevas instalaciones de alta tensión aérea fuera de las señaladas en las Normas.

Si los suelos estuvieran ya atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica, se verán sometidos a sus servidumbres y deberán recogerse en los instrumentos de desarrollo de las Normas o bien prever a su costa la rectificación de su trazado.

D. Los Proyectos de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán en su caso las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano que se fijan en el apartado E de éste mismo artículo.

F. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente

protegido y aislado, salvo que se dispusiera en terrenos destinados a tal fin o cumpliera las instrucciones de seguridad que se señalasen.

G. Los centros de transformación se dispondrán, bien bajo cubierto de edificios adecuados, o bien en localizaciones subterráneas.

## 2. Abastecimiento de agua.

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución a los puntos de consumo previstos para el uso a que se destine.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la citada red no sea posible, deberá acreditarse el suministro alternativo debidamente autorizado.

Las redes de distribución serán subterráneas y su trazado cumplirá los requisitos impuestos por Ayuntamiento y de las Compañías suministradoras.

Las principales líneas de transporte y suministro de agua previstas en las Normas, mantendrán sus servidumbres.

## 3. Saneamiento.

Toda edificación o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas pluviales y otro sistema hasta la red pública de aguas fecales. La red de saneamiento tendrá, en todo caso, carácter separativo.

No podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas o susceptibles de producir atascos en la red general de alcantarillado o en las estaciones de depuración.

No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles a superar la concentración máxima instantánea de productos permitidos por la normativa aplicable en la materia.

## 4. Telefonía.

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

## 5. Gas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, control y protección.

Se ejecutará obligatoriamente acorde a las prescripciones de la compañía suministradora.

## 6. Telecomunicaciones.

Comprenden la prestación de servicios de radiodifusión sonora, televisión terrenal, telefonía básica, RDSI y telecomunicaciones por cable.

Toda la instalación de nueva planta de tendido de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las previsiones de las futuras canalizaciones necesarias, cediéndose al Ayuntamiento para su explotación.

#### f) **Zonas Verdes**

Definición y clases.

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, de mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; de proteger y aislar las vías de tránsito rápido; de desarrollo de juegos infantiles y, en general de mejorar las condiciones estéticas y medio-ambientales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones de nivel ciudad destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- b) Parque deportivo: que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.
- c) Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados a nivel de barrio tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Parques urbanos.

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se definen en el artículo 1.11.1.

Podrán disponerse edificaciones sólo para usos de ocio, cultura y servicios del Parque con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura de seis (6) metros.

Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Podrán contar con la presencia del agua entre sus elementos de ordenación.

Parques deportivos.

Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Su edificabilidad no superará la de cero con seis metros cuadrados (0,6 m<sup>2</sup>) por cada metro cuadrado de superficie.

Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para parques y jardines.

Jardines

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Podrán disponer de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- Áreas de juegos: formadas por elementos de mobiliario, áreas de arena y zonas delimitadas para juegos al aire libre.
- Áreas de deporte: para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

En cualquier caso estas áreas se equiparán debidamente para el cumplimiento adecuado de su función.

Acceso a los edificios desde parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una anchura mínima pavimentada de cinco (5) metros y sobrecarga de uso de 2.000 Kg/m.2 que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

Índice de permeabilidad

En todo caso el índice de permeabilidad o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales no será inferior al 50 por ciento, tal y como dispone el art. 105.2.a) del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero.

#### **g) Espacios Libres Públicos.**

Concepto y clases

Comprende todos los espacios abiertos previstos para la estancia, paseo y esparcimiento de personas, cuenten o no con ajardinamiento o instalaciones.

Se distinguen tres categorías:

- A) Espacios libres de titularidad y uso público: son espacios abiertos de titularidad pública abiertos al disfrute de todos los vecinos con arreglo a las normas que, en su caso, los regulen, estando ocupados, salvo en situaciones singulares, por plantaciones de especies vegetales en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie.
- B) Zonas libres privadas: son espacios abiertos de titularidad y uso privado, no ocupados por edificación sobre rasante y vinculados a la misma, sujetos a las normas que, en su caso, los regulen.
- C) Zonas libres privadas de uso público en superficie: son espacios abiertos de titularidad privada con uso privado bajo rasante y uso público sobre rasante, que corresponden

generalmente a superficies entre bloques de edificación o lindantes con dotaciones públicas y ocupados en plantas bajo rasante por aparcamientos u otras instalaciones propias de la edificación.

#### Condiciones generales

Los espacios libres y zonas verdes se diseñarán y ejecutarán de acuerdo con las funciones que pretendan cubrir, dando prioridad a los espacios abiertos destinados a la estancia y recreo de las personas.

Pueden incluir áreas e instalaciones dedicadas al deporte, tanto reglado como no reglado, y otros usos compatibles; así como zonas de aparcamiento vinculados.

La ejecución y conservación de las zonas libres privadas, incluso las de uso público en superficie, forma parte del deber de urbanización y de conservación correspondiente a los propietarios de los terrenos. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de las correspondientes Entidades de Conservación.

Las zonas libres siempre tendrán uso público en superficie sobre rasante. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a las zonas libres privadas se halla integrado indisolublemente en el de los edificios que dieron lugar a su creación, y no podrá ser objeto de utilización o transferencia separada.

#### **h) Equipamientos**

##### Concepto y Clases

Se incluyen bajo este concepto, los usos destinados a satisfacer las necesidades sanitarias, educativas, asistenciales, culturales, religioso, de esparcimiento al aire libre, etc. de la población, así como los destinados a la Administración Pública, mercados, y servicios públicos en general.

Se clasifican en los siguientes grupos atendiendo a la prestación social que se realice:

a) Clase educación: Es el relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles. Pueden distinguirse las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de bachillerato o formación profesional, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 6ª. Centros de educación especial.
- Categoría 7ª. Otras enseñanzas oficiales (conservatorio de música, educación física y deporte, etc.).
- Categoría 8ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

b) Clase Asistencial: destinado a prestar servicios a grupos de población con necesidades específicas, como los ancianos, los jóvenes, los indigentes, etc.

- Categoría 1ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como clubs de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

- Categoría 2ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, residencia de estudiantes, centros de acogida infantil o adultos, etc.

c) Clase Sanitario: Es el que se produce en instalaciones, edificios o locales destinados al tratamiento accidental, temporal o periódico de pacientes o enfermos.

- Categoría 1ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

- Categoría 2ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

- Categoría 3ª. Establecimientos veterinarios.

d) Clase Servicios públicos: bajo este epígrafe se incluyen en general todos los servicios de carácter público prestados por las Administraciones del Estado, la Comunidad Autónoma o el Municipio, relacionados con la provisión de servicios a la población, con excepción de las empresas públicas que operen bajo el régimen mercantil, y que, en general, están relacionados con la prestación de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.

- Categoría 1ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la Guardia Civil, etc.).

e) Clase Religioso: Son los destinados a satisfacer las necesidades de culto de la población, cualquiera que sea su denominación religiosa

- Categoría 1ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

- Categoría 2ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

f) Clase Deportivo: se engloban en estos términos los usos que se desarrollan en los parques deportivos, piscinas, campos de fútbol, pistas de tenis o instalaciones similares, incluso las destinadas a espectáculos deportivos. Incluye, además, los pequeños equipamientos deportivos, tales como gimnasios, compatibles con otros usos.

- Categoría 1ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

- Categoría 2ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

g) Clase Cultural: incluye los museos, bibliotecas, centros culturales, cines, teatros, plazas de toros y otras dotaciones similares no incluidas en el Reglamento de Espectáculos. Incluye una única categoría.

h) Mercados: Abarca los mercados públicos, explotados tanto directamente como en régimen de concesión. Incluye una única categoría.

i) Equipamiento Comercial: Incluye las actividades comerciales, a excepción de los mercados públicos, definidas en el Uso Comercial de las Normas de Uso de estas Normas. Incluye una única categoría.

j) Equipamientos Singulares: en este epígrafe se incluyen aquellos otros equipamientos, que por sus características particulares no se engloban en los anteriores grupos. Incluye una única categoría.

Los equipamientos podrán ser públicos o privados.

Condiciones particulares de los equipamientos:

1. Equipamiento Educativo: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo. En los pequeños locales de centros de enseñanza o academias se admitirá también en planta baja de edificio compartido, y en planta primera con acceso independiente, con un límite máximo de aforo de 50 personas al día. Se admiten en planta primera los usos existentes con anterioridad a la aprobación de la presente Normativa.

2. Equipamiento Asistencial: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja, patios de manzana o plantas primera de edificio compartido, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.

3. Equipamiento Sanitario: a excepción de los despachos profesionales domésticos, sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja de edificio compartido.

4. Equipamiento Religioso: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo, o en planta baja o patio de manzana de edificio compartido y deberán contar con accesos independientes sin conexión con el portal o la escalera del inmueble.

5. Equipamiento Deportivo:

a) Cuando se trate de establecimientos sin espectadores que se emplacen en edificio compartido podrán instalarse únicamente en planta baja o patios de manzana y deberán contar con accesos independientes sin conexión con el portal o la escalera del inmueble.

b) Los establecimientos con espectadores se establecerán únicamente en edificio o instalación exclusiva y se ajustarán a las previsiones del Reglamento de Policía de Espectáculos y legislación sectorial aplicable.

c) Los establecimientos con espectadores deberán dotarse de aparcamientos en función del aforo del local.

6. Equipamiento Cultural: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo o en planta baja, patios de manzana o plantas primeras de edificio compartido, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.

7. Mercados: sólo se admitirá su localización en edificio exclusivo, de acuerdo con las condiciones que en cada caso señale el Ayuntamiento.

9. Cementerio

El cementerio deberá ajustarse a las condiciones establecidas por el Decreto 16/2005, de 10 de Febrero, que regula la política sanitaria autonómica en la Comunidad de Castilla y León. Se trata de un servicio mínimo municipal, de interés general y esencial, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/1998 de 4 de Junio, de régimen local de Castilla y León, siendo una dotación urbanística con carácter de equipamiento.

Se considera compatible el intercambio de la situación de los equipamientos públicos previstos en estas Normas dentro de las parcelas o edificaciones asignadas a este uso, debiendo realizarse previamente la tramitación del informe favorable del órgano municipal competente y, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos sectoriales de aplicación.

Las edificaciones destinadas al uso de equipamiento, público o privado, deberán cumplir las Normas o disposiciones emanadas del organismo competente para su autorización.

Los equipamientos deberán cumplir las Normas Particulares establecidas en estas Normas para las distintas clases de suelo donde se localicen.

#### **h) Servicios del automóvil y transporte.**

##### Concepto y Clases

Se incluyen bajo este concepto, los usos directamente al servicio del automóvil o directamente vinculado al transporte en vehículos de motor:

Se distinguen las siguientes clases:

A) Garage-aparcamiento en general: Se refiere al garage-aparcamiento en planta baja, plantas bajo rasante, parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

B) Garage familiar: Se refiere al garage anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

C) Edificios de garage-aparcamiento: Comprende los garage-aparcamiento situados en edificio exclusivo o manzana completa dedicada a este uso.

D) Aparcamiento público subterráneo: Se refiere al aparcamiento público subterráneo compatible con usos públicos de superficie.

##### Uso de Garaje-Aparcamiento

1. Garaje o Garaje-aparcamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso y espera y los servicios públicos de transporte, entendiéndose por tales los locales e instalaciones destinados al transporte por autobús que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías, y garaje-estacionamiento de autobuses. Se admite, en general, el lavado de vehículos.

2. Será obligatorio disponer la reserva necesaria de plazas de garaje en las condiciones establecidas en la normativa de estas Normas. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la reserva necesaria de plazas de aparcamiento.

3. Se exceptúan del obligado cumplimiento de la dotación total de las plazas de aparcamiento o de carga y descarga en el interior de la parcela establecidas en esta normativa, aquellas edificaciones o solares existentes a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan los siguientes requisitos:

- edificios con menos de 3 viviendas,
- edificios con fachada a alineación oficial menor de 12 m,
- edificios con superficie de solar inferior a 300 m<sup>2</sup>,

- parcelas con fondo inferior a 15,60 m,

- aquellas edificaciones situadas en zonas exclusivamente peatonales sin acceso directo de vehículos, o cuando la forma del inmueble o por la escasa dimensión de la vía de acceso, se justifique adecuadamente la imposibilidad de cumplimiento total o parcial de esta dotación; así como aquellas otras que por sus circunstancias particulares puedan, justificadamente y a juicio del Ayuntamiento, no cumplimentar la necesaria reserva de plazas de aparcamiento. En cualquier caso, se considerará cumplimentada la necesaria reserva de aparcamiento cuando la totalidad de la planta bajo rasante sea destinada a aparcamiento de las viviendas del edificio.

4. Podrá eximirse de la obligada meseta horizontal de desembarco previa a la acera en aquellos casos de rehabilitación o de nueva edificación en que por la forma y dimensión de la parcela no fuera posible su construcción, debiendo situarse la puerta de acceso en la alineación de la edificación.

5. A los efectos del cómputo de su capacidad, se considerará una superficie útil media de 20 m<sup>2</sup> por cada plaza de vehículo automóvil, incluyendo la parte proporcional de accesos y maniobra.

#### Condiciones particulares de Garaje-Aparcamiento

Los garajes-aparcamiento cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y, cuando su capacidad sea mayor a cinco plazas de automóvil, respetarán en todo caso las siguientes determinaciones:

1. Los garajes-aparcamiento de hasta 30 vehículos tendrán un acceso rodado de tres metros como mínimo de ancho; y además una banda peatonal diferenciada de la de acceso rodado, con una anchura mínima de 0,60 m en caso de disponerse unida a ésta, y de 1,00 m si el acceso peatonal se hace de forma independiente.

2. En aquellos cuya capacidad resulte superior a 30 y hasta 60 plazas, el ancho mínimo del acceso rodado será de 4 m y la peatonal de 1 m, diferenciada de la anterior; o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de tres metros cada uno debiendo disponerse una banda peatonal en cada acceso rodado conforme a lo establecido en el apartado 1 anterior de este artículo.

3. En los garajes-aparcamientos de más de 60 plazas, la circulación de la banda de acceso será de doble sentido con un ancho mínimo de 5 m, salvo que la entrada y la salida fueran independientes, en cuyo caso tendrán un ancho mínimo de 3 m cada una. En este último supuesto el acceso peatonal será independiente de la banda de acceso, con un ancho mínimo de 1,20 m si fuera único, o de 1,00 m si fuera múltiple, debiendo en cualquier caso, cumplirse las condiciones exigidas en la normativa sectorial de aplicación en materia de Protección Contra Incendios y de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

4. En los garajes-aparcamiento entre 2.000 y 6.000 m<sup>2</sup> construidos de superficie, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m.

5. En los garajes-aparcamientos de más de 6.000 m<sup>2</sup> construidos de superficie, los accesos darán al menos a dos calles.

6. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, y su radio de curvatura, medido también en el eje será superior a 6 metros.

El espacio de espera horizontal, con una pendiente máxima del 2 por 100, será como mínimo de 5 m, debiendo estar la puerta de acceso enrasada con la fachada del edificio, salvo en los siguientes casos:

- soluciones conjuntas con portales, zaguanes o similares,
- en tipología de vivienda unifamiliar,
- en aquellas situaciones en que por las características del viario, y a juicio de los servicios municipales puedan producirse incidencias negativas en el tráfico rodado.

Los pasillos de distribución tendrán un ancho mínimo de 3 m por cada sentido de circulación, excepto cuando sean de dos sentidos o den acceso a plazas perpendiculares a su eje o con inclinación inferior a 45°, en cuyo caso será de 5 m. En edificios existentes se admitirán pasillos de 3 m. en una dirección y en los fondos de saco de longitud no superior a los 7,5 m.

La meta horizontal no será exigible en viviendas unifamiliares ni en edificios existentes siempre que se justifique la imposibilidad de disponer de la misma y se salvaguarden las necesarias condiciones de seguridad.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches, no siendo necesario el espacio de espera horizontal. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

9. Cuando el número de plazas de aparcamiento, supere al número de viviendas y locales construidos, o cuando el uso del mismo no sea de uso exclusivo para los ocupantes del edificio, se dispondrán accesos peatonales independientes al portal del inmueble. El número de accesos de este tipo será de uno por cada 2.500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie en planta del garaje y cumplirán las condiciones exigidas en la Norma Básica de la Edificación y Condiciones de Protección contra Incendios aplicable.

10. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo libre debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Las plazas de aparcamiento destinadas a vehículos automóviles tendrán unas dimensiones libres mínimas de 2,50 por 5 metros, que podrán reducirse hasta 2,25 por 4,75 m por la presencia puntual de elementos estructurales o funcionales.

Las plazas de aparcamiento destinadas a vehículos industriales ligeros tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 por 5,70 metros y para vehículos industriales pesados y autobuses, de 3,00 por 9,00 metros.

Las plazas destinadas a vehículos de dos ruedas, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,50 por 2,50 metros.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura.

11. En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,40 m en cualquier punto, admitiéndose una reducción de 20 cm en descuelgue de vigas o paso de

instalaciones. Cuando el garaje-aparcamiento se distribuya en dos o más plantas el uso de escalera peatonal será obligatoria.

12. Los garajes-aparcamientos de uso público hasta 1000 m<sup>2</sup> de superficie total construida dispondrá de un servicio dotado de anteservicio para señoras y otro para caballeros con urinario; si fueran de una superficie mayor, o contaran con un número de plazas superior al de viviendas del edificio o edificios en que se integren, dispondrá por cada planta de un servicio dotado de anteservicio para señoras y otro para caballeros con urinario. En el caso que todas las plazas de aparcamiento estuvieran vinculadas registralmente a las viviendas del edificio o edificios en que se integren, no será obligatorio disponer de estos servicios.

13. En el supuesto de que existan accesos a otras estancias de servicio al edificio se independizarán los garajes de las mismas mediante vestíbulo estanco.

14. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado, incluido el de emergencia, responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

15. Se prohíbe el cerramiento y compartimentación de las plazas de garaje, debiendo señalarse su división en el suelo mediante franjas de 0,10 m.

16. En caso de existencia de lavado de vehículos deberán disponer de un sistema de evacuación de aguas con sumideros sifónicos y sistema separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado general.

17. Las puertas de los accesos peatonal y rodado deberán ser independientes, sin que su apertura pueda ocupar viario o espacios públicos.

18. Los accesos a los garage-aparcamientos deberán disponerse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como pasos peatonales, paradas de transporte público, etc., o que no estén próximos a intersecciones de viario o a puntos de difícil visibilidad.

#### Ventilación de Garajes-Aparcamiento

1. Los garajes en planta sótano podrán disponer de ventilación natural o forzada, de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial NBE-CPI aplicable.

2. Los patios y chimeneas de ventilación de garajes estarán destinados exclusivamente a este fin, contruidos con elementos resistentes al fuego y sobrepasando 1,5 m la cubierta del edificio más alto en un radio de 15 metros, y quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.

3. Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

4. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados como mínimo cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela.

#### Condiciones de seguridad en Garajes-Aparcamientos

Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego conforme a lo establecido para este uso en la NBE-CPI vigente, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales empleados.

### 3.2.- TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Se distinguen fundamentalmente tres tipologías edificatorias:

- a).-Edificación en manzana cerrada
- b).-Edificación aislada
- c).-Edificación agrupada

a).-Edificación en manzana cerrada: Es la edificación entre medianerías propia de los cascos históricos, en los que la edificación se sitúa en el borde exterior de la manzana, con un fondo por lo general variable, coincidiendo sus fachadas con las alineaciones oficiales y dejando al interior un patio central.

b).-Edificación aislada: Es la realizada al interior de la parcela, exenta, con unos retranqueos variables respecto a la alineación oficial y unas separaciones también variables del resto de los linderos.

c).-Edificación agrupada: Se trata de una tipología resultante de la unión por adición de varias edificaciones aisladas, que lo pueden ser de dos en dos, con muros medianeros, en cuyo caso las denominamos adosadas, o en fila una al lado de la otra, a las que llamaremos en hilera, sin que posean las características propias de la conformación de manzana cerrada. En cualquier caso y a efectos de retranqueos se considera la edificación agrupada en su conjunto como una edificación aislada.

## **Artº 4.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION**

### 4.1.- VIAS RODADAS Y ACERAS

Para su diseño y construcción, clasificaremos las vías rodadas en vías de acceso y vías de distribución:

- a).- Vías de acceso son las principales de el núcleo urbanos, que permiten la entrada del tráfico rodado a los mismos desde el exterior.
- b).- Vías de distribución son las que sirven de acceso a las edificaciones y a las parcelas, en conexión con las vías de acceso.

Las vías de acceso nuevas tendrán una dimensión mínima entre alineaciones, incluídas las aceras que serán obligatorias a ambos lados, de 10 m y las de distribución de 9 m. Si se diseñaran aparcamientos en línea en estas vías, la dimensión mínima será de 12,20 m en vías de acceso y 11,20 m en vías de distribución.

Las vías de acceso y las de distribución tendrán una sección de firme rígido.

El radio mínimo de giro en las vías de acceso será de 15 m a ejes y en las de distribución de 10 m.

Las aceras deberán tener un mínimo de 1,50 m de ancho.

### 4.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

El trazado de la red será subterráneo y discurrirá por lo general debajo del viario público, a ser posible bajo las aceras, quedando prohibido el uso para tal fin, de tuberías de fibrocemento.

La dotación mínima de agua potable, incluido el riego doméstico y de jardines públicos, no será nunca inferior a 200 litros/habitante y día. Para las industrias, el caudal mínimo será de 25 m<sup>3</sup>/día e industria.

En el punto más desfavorable de la red, la presión mínima de abastecimiento será de 1 atmósfera.

La capacidad de los depósitos se calculará para el consumo total en un día punta del verano.

Todas las viviendas deberán tener enganche a la red municipal, prohibiéndose el abastecimiento por pozos o fuentes.

#### 4.3.- SANEAMIENTO

El trazado de la red discurrirá por debajo de suelo o viario público y a ser posible por debajo de las aceras, pudiendo colocarse en los casos en los que fuera necesario, por el centro de la calzada. Tendrá la pendiente y caída suficiente para permitir su correcto desagüe.

Se usará el sistema separativo en zonas próximas al río en el que se puedan evacuar únicamente las aguas pluviales directamente al mismo.

Para el cálculo del caudal se podrá tomar el del abastecimiento, incrementándole en la estimación de aguas pluviales recogidas por el viario.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones mínimas:

-La velocidad del agua a sección llena se estimará entre 0,5 y 3 m/seg

-Se dispondrán cámaras de descarga automática en las cabeceras de la red con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para d=30 cm y de 1 m<sup>3</sup> para el resto.

Se colocarán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante de la red, así como en distancias que no superen los 50 m.

Las acometidas a los edificios se realizarán siempre mediante arquetas de registro.

#### 4.4.- ENERGIA ELECTRICA

La canalización de este servicio será obligatoriamente subterránea, no admitiéndose la instalación de líneas sobre postes o fachadas. Los elementos accesorios de esta red (centros de transformación, seccionamiento, etc.) se diseñarán totalmente subterráneos, y preferentemente en suelo público calificado como viario y comunicación.

Excepcionalmente se admitirán aéreos: elementos de ventilación integrados de las cabinas subterráneas y centros de transformación y seccionamiento de zonas industriales, siempre fuera de la sección útil del viario, en servidumbre sobre parcelas privadas o en terrenos públicos residuales.

#### 4.5.- ALUMBRADO PUBLICO

El alumbrado público se realizará mediante la colocación de báculos y farolas en terrenos de dominio público o adosados a edificios de propiedad particular, cuando lo autoricen los propietarios, debiendo de llevar los conductores subterráneos.

El nivel mínimo de iluminación será, para las vías de acceso de al 15 lux, para las de distribución de al 10 lux y para el resto de los espacios de 5 lux.

Para su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias, en la Instrucción sobre Alumbrado Urbano MV-1965 y en las disposiciones de la Compañía suministradora.

#### 4.6.- DEPURACION Y VERTIDO

No se admitirá el vertido de aguas sucias directamente a los cauces públicos.

Todas las viviendas que se realicen en suelo urbano deberán tener enganche a la red de saneamiento municipal, admitiéndose la utilización de fosa séptica únicamente en suelo no urbanizable, y cuando la red de saneamiento se encuentre a una distancia superior a los 50 m. En distancias iguales o inferiores, se deberá acometer a la red municipal, siendo las obras del tendido con cargo al particular interesado.

Quedan prohibidos los pozos negros.

Los afluentes de las fosas sépticas será de tales características que permita su dilución en el terreno a través de zanjas, pozos filtrantes o filtros de arena, sin peligro para la salubridad pública.

Queda prohibida la trituración de basuras y su posterior vertido a la red de saneamiento. Se prohíben los vertidos libres en cualquier punto del término municipal, debiéndose utilizar los vertederos autorizados.

#### **Artº 5.- NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACION**

Además de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas Municipales, para la construcción de las edificaciones y de las instalaciones que se pretendan realizar, se deberán observar también las contenidas en las legislaciones sectoriales que les afecten en cada caso, dependiendo fundamentalmente de la ubicación y del uso de la construcción pretendida.

En estos casos, se deberán aportar, junto con la solicitud de la licencia, los informes y las autorizaciones que esta legislación sectorial exija.

#### **5.1.- CARRETERAS**

La edificación e implantación de usos en los márgenes de las carreteras está condicionada por lo dispuesto en la legislación sectorial que le es de aplicación, esto es la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras y caminos del Estado para las carreteras de propiedad estatal y la Ley 2/1990, de 16 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla-León para el resto de las carreteras de propiedad de la Junta de Castilla y León, y las carreteras de la Excm. Diputación Provincial de Burgos y del propio municipio.

En las zonas de dominio público y de servidumbre sólo se pueden realizar obras de la conservación, seguridad vial o servicio de la propia carretera, con autorización del órgano de que dependa. En la zona de afección, esto es, a 50 m de las aristas exteriores de la explanación en la nacional y a 30 m en las demás, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas y provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, salvo que se trate de travesías, en donde corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La línea límite de edificación o línea a ambos lados de la carretera, desde la cual hasta ésta queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, se sitúa a 25 m de la arista exterior de la calzada en la Nacionales y a 18 m en el resto de las carreteras.

Las zonas de las carreteras que circulan por suelo calificado como urbano se consideran tramos urbanos. Se denomina travesía a la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las 2/3 partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de sus márgenes. En la zona de dominio público de las travesías, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular. Así mismo, corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre o afección de las travesías.

No se permitirán los accesos directos a las carreteras sino con permiso del órgano titular de la misma.

En suelo apto para urbanizar, la línea de edificación se situará a 18 m de la arista exterior de la explanación.

## 5.2.- VIAS PECUARIAS

### **Legislación aplicable:**

Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias (LVP).

### **Concepto:**

Se entiende por vías pecuarias (VP) las rutas ó itinerarios por donde discurre ó ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito de ganado. Así mismo, las VP podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios siendo prioritario sobre los mismos el tránsito ganadero (Art.1º LVP).

### **Naturaleza jurídica:**

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables (Artº2 LVP).

### **Usos compatibles (Art.16 LVP):**

Son los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero (por ejemplo las comunicaciones rurales).

Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el normal tránsito ganadero.

### **Usos complementarios (Art.17 LVP):**

Se consideran como tales: paseo, práctica del senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones desmontables que sean necesarias para estas actividades.

### **Clasificación:**

Se deberá citar la fecha de la clasificación aprobada así como transcribir literalmente la descripción de cada vía existente en la clasificación.

### **Cierres:**

Conforme al Art.24 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 metros del límite exterior de las vías pecuarias.

### **Ocupaciones:**

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal

siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan el resto de usos compatibles ó complementarios. No podrá exceder de 10 años (Art.14 LVP).

**Categoría urbanística:**

Se clasificarán dentro de la clase SUELO RUSTICO en la categoría SUELO RUSTICO con PROTECCION AGROPECUARIA conforme al Art.16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, como subcategoría VÍAS PECUARIAS.

5.3.- MONTES

**Legislación aplicable:**

- Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957 (BOE de 10 de Junio de 1.957) (LM)
- Decreto 485/1962, de 22 de Febrero (BOE de 12 y 13 de Marzo de 1.962) por el que se aprueba el Reglamento de Montes (RM).
- Ley 5/1997 de Fomento de la Producción Forestal.
- Ley de 10 de marzo de 1941 del Patrimonio Forestal del Estado.
- Ley 81/1968 de 30 de junio de Incendios Forestales.
- Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Incendios Forestales.

**Concepto de Monte:**

Se entiende por monte ó terreno forestal, la tierra en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral ó herbáceas, sea espontáneamente ó procedan de siembra ó plantación, siempre que no sean características del cultivo agrícola ó fueran objeto del mismo (Art.1 LM).

**Principio de uso sostenible:**

El aprovechamiento de los montes se realizará de forma racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora (Art.202 RM). Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

**Trabajos de defensa del suelo y de la vegetación:**

Conforme al Art.24 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico deberán permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio ó cualquier otro tipo de perturbación al medio ambiente.

**Categoría urbanística:**

Se clasificarán dentro de la clase SUELO RUSTICO en la categoría SUELO RUSTICO con PROTECCIÓN NATURAL de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como subcategoría MONTES.

- 5.3.1. MONTES DE UTILIDAD PUBLICA

Conforme a la Ley 8/1991 de 10 de mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (LEN), los Montes Catalogados de Utilidad Pública, forman parte de la Red de Espacios Naturales de Castilla y León como Zonas Naturales de Interés Especial.

5.4.- ECOSISTEMAS ACUATICOS

Se deberán incluir en el texto para mayor claridad y facilidad de interpretación y manejo, las siguientes precisiones relativas a la legislación aplicable, concepto, naturaleza jurídica y posibles usos:

**Legislación aplicable:**

- Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).
- Ley de Aguas.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

**Principios generales:**

Se considera de interés público el derecho a la adecuada utilización y conservación del medio ambiente acuático y, en consecuencia, será pública la acción para exigir su cumplimiento, tanto en la vía administrativa como jurisdiccional (Art.3 LPEA).

**Concepto:**

Conforme al Art.16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Normativa en materia de Aguas se entenderá: “Los cauces de los ríos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5 metros de anchura de los márgenes, entendiéndose por cauce, ribera y margen aquellos términos contenidos en los Art.4 y 6 de la Ley 6/1985 de 2 de Agosto de Aguas”.

**Categoría urbanística:**

Se clasificarán dentro de la clase SUELO RUSTICO en la categoría SUELO RUSTICO con PROTECCIÓN NATURAL de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como subcategoría ECOSISTEMAS ACUÁTICOS.

**5.5.- CAUCES PUBLICOS Y ACUIFEROS**

El principal cauce público existente en el término municipal es el río Los Ausines.

Los cauces públicos están regulados por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986 de 11 de Abril (BOE de 30 de Abril de 1986) y el Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio (BOE de 31 de Agosto de 1.988). Así mismo les es de aplicación la Ley 6/1992 de 18 de Diciembre de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

Si la edificación pretendida se sitúa en terrenos en consorcio con la Confederación Hidrográfica del Duero, deberá contar con la autorización de este organismo. Las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la misma. Por consiguiente, no se podrán realizar edificaciones a menos de 5 m de distancia de un cauce público y las que se realicen a menos de 100 m del mismo, habrán de contar con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

No podrá autorizarse ningún tipo de edificación ni la instalación de ninguna actividad o uso cuyos vertidos puedan suponer riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos.

Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas lo siguiente:

- a).-Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b).-Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- c).-Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene

determinado en el artículo 246 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

#### 5.6.- LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA, DE ALTA TENSION, y TELEFONIA.

Las líneas eléctricas de alta tensión establecen unas servidumbres a la implantación de usos y a la edificación, que se recogen en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1.968, así como en la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas de 18 de Marzo de 1.966 y su Reglamento (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1.966).

No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las distancias siguientes medidas en metros:

Para edificios, construcciones y otras instalaciones  $d = 3,3 + U/100$ , con un mínimo de 5 m.

Para árboles y masas arbóreas  $d = 1,5 + U/100$ , con un mínimo de 2 m.

U se corresponde con la tensión de la línea en KV.

Normativa:

- Reglamento de la Ley 10/1966, de 18 de marzo, aprobado por Decreto 2619/1966, de 20 de octubre. Para que la transformación de las líneas aéreas en subterráneas.
- Decreto 3151/1968 de 28 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de líneas eléctricas de alta tensión.
- Ley 54/1.997 del sector eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000.

La instalación de antenas de telefonía, y el establecimiento de bases de telefonía móvil quedará prohibido en distancias inferiores a 6 metros del perímetro de las zonas habitadas ó habitables. De igual forma se deberá compartir las infraestructuras de telefonía existentes en un radio de 2 km.

Deberán ocasionar el menor impacto ambiental, por lo que además de cumplir con las normas que marquen el suelo el que se sitúen, además de soterrar las líneas eléctricas, integrar las vallas, casetas, etc, y todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y en especial, la relativa a la seguridad de la navegación aérea.

#### 5.8.- ESTABLECIMIENTOS GANADEROS

La ubicación de establecimientos ganaderos en el término municipal, se regirá por las Normas para la ubicación de establecimientos ganaderos en la provincia de Burgos (BOP 13 de Noviembre de 1984), elaborada por la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, que modifica en parte la de 28 de Marzo de 1980 (BOP 23 de Abril de 1980); Real Decreto 324/2000 de 3 de marzo por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas y la Orden de 17 de marzo de 1997 de la Consejería de Agricultura y Gandería sobre registro y ordenación del sector apícola en Castilla y León.

Sólo se admitirán dentro del perímetro de los cascos urbanos las explotaciones consideradas en esa normativa como de carácter familiar, que deberán reunir las

condiciones de higiene y salubridad establecidas en las disposiciones legales y reglamentarias.

Las explotaciones industriales ganaderas no podrán instalarse dentro del perímetro de los núcleos urbanos y deberán guardar las distancias a los mismos, a las carreteras, a los cauces públicos, a los mataderos y entre sí, establecidas en la normativa señalada.

- Control de los vertidos ganaderos. Se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento. Así mismo los estercoleros contarán con un nivel de estanquidad suficiente como para evitar el vertido directo a los cauces, vías públicas ó al subsuelo.

En cualquier caso el vertido de las aguas residuales cumplirá: Art.234,245 y 259 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, BOE 30/04/86.

El grado de depuración exigible a los vertidos ganaderos es el mismo que el exigido para la depuración de aguas residuales domésticas (Art.251 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, BOE 30/04/86.

La depuración del efluente se limitará al tratamiento de los purines ó el estiércol líquido que no desee conservarse para ser utilizado en el abonado de los campos.

La capacidad de carga de los terrenos se establece en la Directiva Comunitaria 676/91 como sigue:

| Cabaña ganadera     | Animales /ha (no son acumulativos) |
|---------------------|------------------------------------|
| Vacas lecheras      | 2                                  |
| Vacuno joven        | 4                                  |
| Cerdos de engorde   | 16                                 |
| Cerdas con lechones | 5                                  |
| Ovejas              | 16                                 |
| Pavos y patos       | 100                                |
| Gallinas ponedoras  | 133                                |
| Gallinas jóvenes    | 285                                |

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas al núcleo urbano serán:

| Cabaña ganadera | Distancia al núcleo (mts) | Observaciones  |
|-----------------|---------------------------|--|
| Porcina         | 500                       |  |
| Vacuna          | 200                       |  |
| Ovina           | ----                      | Fuera del núcleo y separado material y físicamente del mismo. En caso de proximidad al núcleo se considerarán los usos existentes en ese momento en el entorno |
| Equina          | 200                       |  |
| Aviar           | 500                       | Estudio particularizado para cada caso siempre que sean explotaciones de pequeño tamaño  |
| Perros          | 1.000                     |  |
| Colmenas        | ----                      | Según normativa propia   |

#### 5.9.- DEPOSITOS AL AIRE LIBRE

Los vertederos de chatarra, cementerios de vehículos usados, o depósitos al aire libre, están regulados por el Decreto 180/1993, de la Junta de Castilla y León de 29 de Julio, regulador de las Instalaciones de Almacenamiento de Chatarra en suelo no urbanizable, (BOCyL de 4 de Agosto de 1.993).

El emplazamiento que se considera preferente para estas instalaciones, dada la inadecuación del suelo urbano industrial por sus reducidas dimensiones y por su proximidad a las zonas residenciales es el considerado por la normativa en suelo no urbanizable.

La autorización para este uso del suelo se concederá por la Comisión Territorial de Urbanismo mediante el procedimiento establecido en la LUCyL . artículo 25 .

Se prohíben las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo no urbanizable de especial protección, así como en zonas visibles desde las carreteras de la Red de Interés General del Estado y de la Red Regional Básica y las que se localicen en las salidas principales de los núcleos de población, con independencia de la titularidad de la carretera afectada por esta prohibición.

#### 5.10.- CONSERVACION DEL ORNATO PÚBLICO

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de salubridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Se dará cumplimiento al Art.106 de la LUCyL que recoge las órdenes de ejecución para el fomento, de la edificación, conservación y rehabilitación.

El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

- a) Las obras necesarias para conservar ó reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en la LUCyL. Art.8. Deberes de uso y conservación:
  - Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
  - Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y a las determinaciones del planeamiento.
  - Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.
- b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el Art.9, tales como la conservación y reforma de fachadas a espacios visibles, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, ó la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen riesgos de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o le paisaje.

##### Artículo 9.-Deberes de adaptación al ambiente:

- las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación ó ampliación de las existentes, y de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje

circundante.

- en áreas de manifiesto valor natural ó cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ó la reforma, rehabilitación ó ampliación de las existentes, ó las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje ó impidan la contemplación del mismo.

A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

- en áreas amenazadas por riesgos naturales ó tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirán ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

- c) Las órdenes de ejecución detallarán con precisión las obras y los plazos para realizarlas.
- d) Estas se realizarán a costa de los propietarios.
- e) El incumplimiento faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria ó para imponer multas coercitivas hasta un máximo de 10 sucesivas con periodicidad mínima mensual.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración Pública ó por las empresas concesionarias de los servicios públicos.

#### 5.11.- ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Al objeto de lograr la integración social de los minusválidos, evitando las barreras arquitectónicas, de forma que los edificios resulten accesibles y utilizables por personas con discapacidad motriz, se dará cumplimiento en el diseño de los edificios de nueva planta a lo establecido en el R.D. LEY3/1998, de 24 de junio de "ACCESIBILIDAD Y SUPRESION de BARRERAS" BOCyL, 01-07-98 y DECRETO 217/01 de 30 de Agosto sobre ACCESIBILIDAD.

#### 5.12.- ELEMENTOS CATALOGADOS POR SER B.I.C.

(Según información aportada por el Ministerio de Educación y Cultura).

Se ha elaborado un Catálogo de Bienes Inmuebles de Interés Cultural que figura como Anexo I de estas Normas.

Además de la legislación urbanística general, los edificios catalogados quedan sometidos a la regulación específica establecida para los mismos en la Ley 13/85 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español.

#### 5.13.- ZONAS DE INTERES ARQUEOLÓGICO

##### 5.13.1. Documentación.

Existen en el término municipal vestigios arqueológicos catalogados.

##### 5.13.2. Normativa Arqueológica.

Estas Normas tienen por objeto la documentación, conservación y protección del patrimonio arqueológico del término municipal de Cayuela y Villamiel de Muñó. Restos arqueológicos que constituyen uno de los principales exponentes de la historia de la ciudad y de la riqueza cultural de la localidad.

· Dada la imposibilidad de un conocimiento exhaustivo del patrimonio arqueológico del subsuelo, estas Normas, especialmente en lo que se refiere a la delimitación de las zonas

a intervenir y su protección, deben de considerarse como elementos de trabajo no definitivos, abiertos a posibles correcciones y ampliaciones.

- A efectos de protección arqueológica se establecen 2 categorías:
  - **AREA DE PROTECCION INTEGRAL:**
    - Yacimientos arqueológicos incluidos.
  - **AREA DE PROTECCION PREVENTIVA:**
    - Áreas en las que se prevé la aparición de estratigraffas y restos materiales de índole arqueológica y en los que se produzcan hallazgos casuales.

### **5.13.3. Normas para la ejecución de las Obras:**

· Previamente a toda obra pública o privada que implique remoción del terreno en las áreas de protección integral o preventiva, y antes de la concesión de licencia de obra en esas zonas, se procederá a comunicarlo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, órgano que podrá ordenara al promotor del proyecto o asumir, la realización de los trabajos de seguimiento, documentación o excavación arqueológica.

· Si estos trabajos finalizasen sin hallazgos de importancia, continuarán las obras previstas. En caso contrario se llevarán acabo una excavación sistemática de la superficie afectada. Sólo si en el transcurso de estos trabajos se exhumasen estructuras de especial relevancia histórica y previa la adopción de las medidas compensatorias pertinentes, se establecerán las disposiciones oportunas para la conservación “in situ”.

· Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente en la materia.

· Si en la realización de obras de construcción, como consecuencia de excavaciones o remociones de tierra, se descubrieran objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Español, el descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales.

## **CAPITULO 5.- NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES**

---

### **Artº 6º.-ORDENANZAS DEL SUELO URBANO**

*Dentro del suelo urbano de los diferentes núcleos se distinguen las zonas que se señalan a continuación, en función de sus características homogéneas de tipologías y usos, coincidentes con las diferentes ordenanzas de aplicación a cada una de ellas, que son las siguientes:*

### **6.1.- ORDENANZA 1: CASCO ANTIGUO**

---

#### **ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

Abarca el núcleo de carácter rural existente, caracterizado por una parcelación y trazado viario irregular, con una tipología edificatoria de viviendas unifamiliares entre medianeras con patios interiores y dependencias auxiliares anejas, tejido sobre el cual se ha producido una mínima renovación por sustitución o ampliación de la edificación.

La normativa propuesta persigue el mantenimiento del carácter rural, la mejora de las condiciones de habitabilidad, dotaciones públicas y urbanización, el respeto de las tipologías, tejidos y trazados originales, y la consolidación de la trama urbana existente, permitiendo el desarrollo de usos y actividades de características más urbanas que potencien la revitalización del núcleo.

Será de aplicación en todas las zonas consolidadas que presentan una morfología predominante de edificaciones entre medianeras y formando manzanas cerradas que definen frentes de manzana en general continuos y sin retranqueos respecto de la alineación exterior, para usos residenciales.

### CONDICIONES DE USO

#### 1) Uso predominante:

- Residencial. Vivienda en edificación unifamiliar.

#### 2) Usos compatibles:

- Terciario: - comercial: Tipo A, subtipos a, b, c y d;

Tipo C, subtipo b (con superficie de venta no superior a 400 m<sup>2</sup>) y subtipo a. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.

Tipo E, subtipo b.

- hostelería. Tipos A, B y C.

- oficinas. Tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y /o primera) y B.

- Dotacional. - equipamientos

- espacios libres públicos

- zonas verdes

- servicios urbanos

#### 3) Usos prohibidos:

- Todos los demás. Se prohíbe expresamente el uso industrial.

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

#### TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Edificación unifamiliar entre medianeras o agrupada, en manzana cerrada, sin configurar patio de manzana.

#### ALINEACIONES

Las alineaciones son las señaladas en el Plano de Ordenación Red Viaria y alineaciones, a escala 1:2.000. Tienen carácter obligatorio.

#### COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El resultante de aplicar las condiciones de volumen.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

##### Altura máxima

La altura de la edificación será de dos plantas (2) y otra bajo cubierta. La altura máxima de la edificación medida desde la rasante al alero es siete metros (7 m).

##### Aprovechamiento bajo cubierta

Se permite el uso vividero bajo cubierta a partir de 1,50 metros de altura.

##### Bajo rasante

En los sótanos se permite la ocupación de la totalidad de la parcela para uso de garaje-aparcamiento de vehículos; en planta semisótano, la ocupación máxima corresponderá con la de la planta baja.

##### Altura

Planta baja: Mínimo de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), con un máximo de cuatro con cincuenta metros (4,50 m).

Planta de pisos: Mínimo de dos metros sesenta centímetros (2,60 m)

##### Fondo máximo de la edificación

El fondo edificable será como máximo de dieciséis metros (16 m).

##### Ocupación máxima en planta

No se establece, correspondiendo con la aplicación del resto de las condiciones de edificabilidad.

##### Retranqueos mínimos

No se permiten retranqueos a la alineación exterior ni a linderos laterales.

##### Pendiente máxima de la cubierta:

La cubierta tendrá una pendiente máxima del 35%, medido desde el borde superior del vuelo del forjado de la planta inmediatamente inferior, con una altura libre máxima de la cumbre de cuatro metros (4 m) desde la cara superior del último forjado.

La pendiente de la cubierta siempre será continua, no permitiéndose disponer quiebros en la misma, ni la realización de cubiertas mansardas.

## CONDICIONES DE PARCELA

### Parcela mínima

Será la catastral existente a la entrada en vigor de las presentes Normas o de 50 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones.

### Frente mínimo

Será la de la parcela catastral existente.

Cuando se definan nuevas parcelas éstas nunca podrán tener un frente o fachada a calle menor de cinco metros (5 m).

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

1. Se admiten balcones y miradores en plantas sobre la baja, no pudiendo sobresalir de la alineación exterior más de sesenta centímetros (0,60 m), ni tener un ancho superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m), cuando se trate de balcones y a dos metros (2 m), cuando se trate de miradores.

2. Es obligatoria la construcción de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo, medido desde el plano de fachada no podrá exceder de noventa centímetros (0,90 m).

Se prohíben los baburiles o troneras.

3. Deberán emplearse en la construcción los materiales tradicionales, piedra, enfoscados en colores tradicionales, ladrillo plano de tejar, cubiertas con teja curva parda o rojiza en colores tradicionales. Se prohíbe el ladrillo cara vista y los colores llamativos.

4. Las planta bajas no residenciales deberán tratarse con elementos de diseño y composición unitarios con el resto del edificio.

5. Las edificaciones adosadas no podrán dejar medianerías vistas.

## CONDICIONES PARTICULARES

Plazas de aparcamiento: En obras de nueva edificación en promociones de 3 viviendas en adelante y 300 m<sup>2</sup> en otro uso se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otro uso.

Cerramiento de parcelas:

- Se realizará por la alineación oficial.
- Se realizarán con materiales adecuados y con carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada
- La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 metros salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior y se justifique adecuadamente su necesidad.

- El cerramiento de las parcelas con materiales ciegos no superará 1,20 m de altura, completándose esta medida con cerrajería o materiales calados hasta la altura máxima permitida.

## **6.2.- ORDENANZA 2: AMPLIACION DE CASCO**

---

### **ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS**

Se corresponde con las zonas residenciales periféricas de baja densidad que forman parte del desarrollo urbanístico del núcleo original, en las que el uso dominante es la vivienda unifamiliar en sus diversas tipologías edificatorias.

Comprende dos grados:

- Grado 1: Vivienda unifamiliar aislada.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar pareada.

#### CONDICIONES DE USO

1) Uso predominante:

- Residencial. Vivienda en edificación unifamiliar

2) Usos compatibles:

- Terciario: - comercial: Tipo A, subtipos a, b, c y d;

Tipo C, subtipo b (con superficie de venta no superior a 400 m<sup>2</sup>) y subtipo a. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.

Tipo E, subtipo b.

- hostelería. Tipos A, B y C.
- oficinas. Tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y /o primera) y B.
- Dotacional. - equipamientos
- espacios libres públicos
- zonas verdes
- servicios urbanos

3) Usos prohibidos:

- Todos los demás. Se prohíbe expresamente el uso industrial y el uso residencial vivienda en edificación colectiva.

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

##### TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Edificación unifamiliar aislada o pareada.

##### ALINEACIONES

Las alineaciones son las señaladas en el Plano de Ordenación Red Viaria y alineaciones, a escala 1:2.000. Tienen carácter obligatorio.

##### COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

En los grados 1 y 2 la edificabilidad será de cero con seis metros cuadrados por metro cuadrado de parcela bruta (0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### DENSIDAD MAXIMA

Se establece una densidad máxima de 30 viv/Ha. Aplicando su redondeo de acuerdo al primer decimal.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

##### Altura máxima

La altura máxima de la edificación en todos los grados será de dos plantas y sin aprovechamiento bajo cubierta. La altura máxima de la edificación medida desde la rasante al alero o al plano superior del peto será siete metros (7 m).

##### Bajo rasante

La planta bajo rasante puede ocupar la totalidad de la parcela, prohibiéndose en ella el uso vividero.

##### Altura libre

La altura libre será como mínimo de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m). Salvo en cuartos húmedos y pasillos, con la finalidad de alojar instalaciones, que se podrá reducir hasta 2,40 metros.

##### Ocupación máxima en planta

Se fija una ocupación máxima del 60% de la parcela neta.

##### Retranqueos mínimos

La edificación deberá retranquearse, como mínimo, tres metros (3 m) del lindero lateral y posterior, en el grado 1 “edificación aislada”.

No existirá retranqueo en el grado 2 “edificación pareada” respecto del lindero común, previo inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente servidumbre, podrán autorizarse retranqueos de la edificación respecto de la medianería a ambos lados de la misma, con el objeto de formar paramentos laterales enfrentados con huecos. Este retranqueo será, como mínimo, de tres metros (3 m). Fijándose el retranqueo para el resto como para el grado 1.

El retranqueo respecto de la alineación exterior será en todos los grados de cuatro metros (4 m).

#### CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima de 250 m<sup>2</sup> y frente de parcela de 12 metros.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Se admiten balcones y miradores en plantas sobre la baja.

Es obligatoria la construcción de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo, medido desde el plano de fachada no podrá exceder de un metro (1,00 m).

Se prohíben los baburiles o troneras.

Deberán emplearse en la construcción los materiales tradicionales, piedra, enfoscados en colores tradicionales, ladrillo plano de tejar, ladrillo caravista, cubiertas con teja curva parda o rojiza en colores tradicionales. Se prohíbe el ladrillo cara vista barnizado o con acabado brillante y los colores llamativos.

Las planta bajas no residenciales deberán tratarse con elementos de diseño y composición unitarios con el resto del edificio.

Los espacios de retranqueo a las alineaciones exteriores no podrán ocuparse, con ningún tipo de construcción, excepto las rampas de acceso a los garajes.

Las edificaciones adosadas no podrán dejar medianerías vistas.

### CONDICIONES PARTICULARES

Plazas de aparcamiento: En obras de nueva edificación se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos.

Las obras de ampliación o nueva planta en edificaciones de tipología pareada deberán hacerse mediante proyecto unitario que incluya ambas construcciones, con el acuerdo expreso de sus propietarios, manteniéndose la unidad formal del volumen edificado resultante.

Cerramiento de parcelas:

- Se realizará por la alineación oficial.
- Se realizarán con materiales adecuados y con carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada
- La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 metros salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior y se justifique adecuadamente su necesidad.
- El cerramiento de las parcelas con materiales ciegos no superará 1,20 m de altura, completándose esta medida con cerrajería o materiales calados hasta la altura máxima permitida.

### **6.3.- ORDENANZA 3: DOTACIONAL Y SERVICIOS**

---

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

Será de aplicación en todas las áreas destinadas a equipamientos y servicios sociales, culturales, religiosos, deportivos y demás dotaciones al servicio de la población, sean públicos o privados, tal como son definidas en las Normas de Usos contenidos en la presente Normativa.

La presente Ordenanza de Uso tiene un doble ámbito de aplicación:

1.- Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos, reflejadas con el índice de zona o clave correspondiente en los planos de ordenación. Estas áreas se regulan íntegramente en cuanto a la edificación y usos por lo expuesto en el presente Capítulo.

2.- Con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los planos de ordenación incluidos en cualquier otra zona de Ordenanza. Quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación a las normas específicas de la Ordenanza en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinan en el presente artículo.

#### CONDICIONES DE USO.

1) Uso predominante:

- dotacional.

2) Usos compatibles:

- Terciario: - comercial: Tipo A, subtipos a, b, c y d;

Tipo C, subtipo b (con superficie de venta no superior a 400 m<sup>2</sup>) y subtipo a. Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartida sólo en la planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a ésta.

Tipo E, subtipo b.

- hostelería. Tipos A, B y C.

- oficinas. Tipos A (en situación exclusiva o compartido sólo en la planta baja y /o primera) y B.

- Dotacional. - espacios libres públicos

- zonas verdes

- servicios urbanos

3) Usos prohibidos:

- Todos los demás. Se prohíbe expresamente el uso residencial e industrial.

#### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

#### TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Las tipologías edificatorias son edificación aislada o pareada.

#### CONDICIONES DE PARCELACIÓN

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la Ordenanza de Uso.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

#### ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones son las señaladas en el Plano de Ordenación Red Viaria y alineaciones, a escala 1:2.000. Tienen carácter obligatorio.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

El volumen edificable para esta zona será el necesario justificando por el Ayuntamiento su necesidad para el desarrollo de cualquier equipamiento público.

#### RETRANQUEOS MÍNIMOS

La situación de la edificación en la parcela será libre. En cualquier caso, se observarán los módulos y normas específicas en la materia, debiendo tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

Los equipamientos que se sitúen en parcelas calificadas para este uso deberán incorporar en su diseño soluciones y medidas correctoras para minorizar su posible incidencia visual en las edificaciones próximas. La obra de nueva edificación y/o ampliación de equipamientos existentes no superarán, con carácter general, una altura máxima de II plantas (Baja+1) y 7 m de altura de cornisa. Estas alturas podrán superarse excepcionalmente, cuando a juicio razonado de los servicios técnicos municipales, y en razón a la naturaleza del mismo, requieran una altura mayor.

#### ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA.

El índice de ocupación máxima sobre parcela neta será del 80% para las edificaciones cerradas sobre rasante, y sin limitación para las edificaciones bajo rasante.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

La composición será libre. Sin perjuicio de ello, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir variaciones en las condiciones de volumen definidas con carácter general, en función de la utilidad pública del servicio y de las necesidades racionales del mismo.

#### OTRAS CONDICIONES

#### PLAZAS DE APARCAMIENTO

Según el tipo de equipamiento de que se trate, los nuevos equipamientos que se implanten con posterioridad a la Normas deberán cumplir las siguientes condiciones con respecto a las plazas de aparcamiento:

- Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Sanitario: 1 plaza por cada 5 camas, cuando disponga de hospitalización, y un mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en todo caso.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m<sup>2</sup> construidos.
- Mercado municipal: Sin perjuicio de lo establecido en las normas del uso comercial de este plan General, se deberá disponer, al menos, 1 plaza por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de venta, disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción de una plaza de 7 m. x 4 m. por cada 10 puestos de venta.
  
- Deportivo: 1 plaza por cada 500 m<sup>2</sup> de parcela.

#### Equipamientos en Manzana Cerrada o Abierta

Los equipamientos localizados en parcelas emplazadas en manzana cerrada o abierta (edificación entre medianeras), deberán cumplir las condiciones particulares de la Ordenanza aplicable a la edificación de su entorno, en lo que se refiere a condiciones de edificabilidad (coeficiente de edificabilidad, condiciones de volumen y parcela mínima).

## **6.4.- ORDENANZA 4: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

### ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Comprende los espacios libres de dominio y uso públicos destinados a espacios ajardinados forestados, e integrantes de la red de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

### CONDICIONES DE USO

El uso predominante es el de Espacios Libres Públicos en todas sus clases y categorías.

Son usos compatibles el Comercial en clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en clase Deportivo categoría 1ª en situación al aire libre.

En los espacios libres se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios urbanos públicos tales como aliviaderos de aguas pluviales, los elementos de filtrado y desbaste interpuestos al vertido en la infraestructura de saneamiento de pluviales, y otros, siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de las actividades propias de esta zona y su desarrollo.

#### CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Sólo se permiten en esta Ordenanza de Uso edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres metros (3 m) de altura y doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) de superficie cerrada.

Se permiten, así mismo, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación por cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente Ordenanza de Uso.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres metros (3 m).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta Ordenanza.

#### **Artº 7º.- FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**

---

***Art. 8.- SUELO RUSTICO.***

---

Pertencen a esta clase de suelo, según el artículo 15 de la LUCyL, los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los espacios sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización; terrenos con valores naturales, culturales o productivos; terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos; y los terrenos inadecuados para su urbanización.

La LUCyL establece en su artículo 16 una serie de categorías de suelo rústico de entre las que tendremos en cuenta las siguientes:

- a) **Suelo rústico común.**
- b) **Suelo rústico de entorno urbano.**
- c) **Suelo rústico con asentamiento tradicional:** constituido por los terrenos que se estima necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
- d) **Suelo rústico con protección agropecuaria.**
- e) **Suelo rústico con protección de infraestructuras.**
- f) **Suelo rústico con protección cultural.**
  - Constituido por los terrenos a proteger por su valor arqueológico.
  - Area de protección INTEGRAL: yacimientos arqueopaleontológicos declarados B.I.C., con categoría de Zona Arqueológica.
  - Area de protección PREVENTIVA: áreas en las que se prevé la aparición de estigrañas y restos materiales de índole arqueológica y en los que se produzcan hallazgos casuales.
- g) **Suelo rústico con protección natural.**
  - Constituido por los terrenos que estas Normas Urbanísticas Municipales estime necesario proteger por sus valores naturales o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna y la flora.
- h) **Suelo rústico con protección especial,** constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales incompatibles con su urbanización.

Según el artículo 23 de la LUCyL los terrenos clasificados como suelo rústico no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

De cualquier forma podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales:

Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, ó cinegéticas.

- a) Actividades extractivas.
- b) Obras públicas e infraestructuras.
- c) Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales.
- d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- e) Rehabilitación, reforma o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes no declaradas fuera de ordenación.

Estos usos podrán ser autorizados directamente por los Ayuntamientos.

Podrán también autorizarse, por la Comisión Territorial de Urbanismo, y sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal, edificaciones e instalaciones de utilidad pública de interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

El planeamiento podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el correcto régimen limitativo establecido por aquél.

El artículo 24 de la LUCYL contempla una serie de deberes y limitaciones en suelo rústico entre los que cabe destacar:

- Realizar o permitir realizar los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y evitar riesgos naturales.
- Respetar el régimen mínimo de protección (artículo 26 a 29 LUCyL).

- Se prohíben las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuotas indivisas de los mismos.  
Tan solo se permiten divisiones o segregaciones que respeten la unidad mínima de cultivo.

#### CIERRE DE FINCAS EN SUELO RUSTICO.

Se realizará mediante materiales calados y hasta una altura máxima de 2,00 metros. Se retranquearán de los bordes de los caminos 3,00 metros, medidos desde la arista exterior de los mismos.

#### 8.1.- SUELO RUSTICO COMUN. Art. 26. LUCyL.

**Definición:** Se corresponde con el suelo del término municipal que no posee características específicas a proteger, y que no disfruta de ninguna cualidad específica en alto grado que le haga especialmente protegible, y que se desea preservar del consumo urbanístico.

**Condiciones edificatorias:** En cuanto al uso, podrán realizarse construcciones destinadas a explotación agropecuaria que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán también realizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

#### **CONSTRUCCIONES DE EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Se podrán autorizar viviendas unifamiliares siempre que se preserve la condición específicamente no urbana de este suelo y de acuerdo con el Art. 32. Para ello se evitará la formación de núcleo de población siendo necesario respetar:

1. **Parcela mínima**= 2.500 m<sup>2</sup>.
2. **Que no exista otra vivienda dentro un círculo de radio** = 250 m. con centro en la que pide licencia. No se contabilizarán las edificaciones próximas situadas en el núcleo urbano, pero sí las edificaciones no construidas pero con licencia municipal y no caducada.

3. **Que no se produzcan divisiones o segregaciones** en contra de la legislación agraria por debajo de la unidad mínima de cultivo definida por la Comunidad Autónoma, prohibiéndose las parcelaciones urbanísticas.
4. **Las viviendas unifamiliares tendrán :**
  - **nº de alturas** = 1 planta (planta baja) salvo para los edificios de utilidad pública e interés social que no se determina
  - **altura máxima a la parte inferior del alero** = 3,50 m.
  - **altura máxima a la parte superior de la cumbre**= 5,50 m.
5. La **edificabilidad** máxima será = 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
6. **Ocupación** máxima de la parcela = 25%
7. **Retranqueos** a todos los linderos = 10 m.
8. **Pendiente de la cubierta:** entre 20% y 35%.

A estos efectos se fija como altura máxima para todas las edificaciones la de 7,00 m y dos plantas incluida la baja, salvo para los edificios de utilidad pública e interés social, que se fija en 10 m y tres plantas y para los que no se fija la parcela mínima ni la edificabilidad.

## **CONSTRUCCION DE NAVES AGRICOLAS, INSTALACIONES SINGULARES E INDUSTRIAS.**

### **1.- NAVES AGROPECUARIAS.**

Se permitirá la construcción de Naves Agropecuarias en suelo no urbanizable genérico que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Así mismo, se establecen las siguientes condiciones:

1. **Parcela mínima** = 2.500 m<sup>2</sup>.
2. **Ocupación de parcela** = 50%

3. **Altura máxima a la parte inferior del alero** = 9,00 m.
4. **Altura máxima a la parte superior de la cumbrera** = 12,50 m.
5. La **edificabilidad** máxima será = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
6. **Retranqueos:** 10 m. a todos los linderos.
7. **Pendiente de la cubierta** = entre el 10% y el 20%.

**Condiciones estéticas:** Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.

En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

El acabado de las **fachadas** de los edificios será en tonos tostados, cremas u ocre, prohibiéndose los encalados y blanqueos, salvo si se trata de piedra. **Las cubiertas** serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color y pudiendo ser fibrocemento color rojizo ó chapa lacada color rojizo.

## **2.- INSTALACIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE CARRETERAS**

Se establecen las siguientes condiciones:

- 1.- **Superficie mínima de parcela:** 3.000 m<sup>2</sup>.
- 2.- **Separación** de 50 m. a cualquier edificación y a 1.000 m. del suelo clasificado como urbano.
- 3.- **Retranqueos** = 10m. a cualquier lindero.
- 4.- **Usos:** Estaciones de servicio, talleres de automóviles, bares y restaurantes.

## **3.- INSTALACIONES EXISTENTES**

Las industrias e instalaciones existentes, emplazadas en suelo no urbanizable, se consideran a efectos urbanísticos, de interés social, en cuanto al almacenamiento de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo. Podrán, por tanto realizarse en ellas obras de conservación, consolidación o reparación.

Se autoriza la ampliación de las instalaciones existentes en suelo no urbanizable a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando no resulten por su uso fuera de ordenación, permitiéndose un aumento máximo del 25% de la superficie construída que tienen en la actualidad, siempre dentro de su propia parcela y aún cuando la superficie de ésta no llegue a la mínima exigida para nuevas instalaciones.

#### NUCLEO DE POBLACION

Se considera núcleo de población a la agrupación de varias viviendas, de tal manera que por su posible consolidación se puedan generar sus expectativas urbanísticas propias del lo urbano, demandando servicios de urbanización, contrarios al carácter del suelo no urbanizable.

Se entiende que hay posibilidad de formación de núcleo de población al construir una vivienda en suelo no urbanizable cuando, incluyendo la que se pretende edificar, existiendo dos o más viviendas en un círculo de 250 m de radio, trazado con centro en donde se va a ubicar la nueva vivienda, sin contabilizar para este cómputo las viviendas que estén incluidas en suelo urbano.

#### VERTIDOS SÓLIDOS

Sin perjuicio de dar cumplimiento en su integridad a la normativa vigente en cada momento en materia de residuos sólidos y residuos tóxicos y peligrosos, la realización de vertidos sólidos de cualquier clase estará sometida a licencia urbanística en cuya solicitud deberán acreditarse los siguientes extremos:

- Estudio del impacto en el medio ambiente.
- Medidas para la consolidación de la zona de vertido.
- Medidas para la protección del entorno.
- Situación final de la zona una vez colmatado el vertedero.

#### 8.2.- SUELO RUSTICO CON PROTECCION. ART.29 LUCyL.

**De conformidad con el Artículo 16 de la LUCyL las categorías de suelo rústico con protección son:**

- Suelo rústico de entorno urbano, constituido por los terrenos contiguos a los núcleos de población que el planeamiento estime necesario proteger para no comprometer su desarrollo futuro, o para preservar el paisaje y las perspectivas tradicionales.
- Suelo rústico con asentamiento tradicional, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
- Suelo rústico con protección agropecuaria, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.

- Suelo rústico con protección de infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.
- Suelo rústico con protección cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.
- Suelo rústico con protección natural, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.
- Suelo rústico con protección especial, constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas.

**De conformidad con el Artículo 29 de la LUCyL el Suelo rústico con protección se define:**

1. En los terrenos que el planeamiento urbanístico incluya en las categorías de suelo rústico con protección, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

2. En los demás terrenos que el planeamiento urbanístico delimite como suelo rústico con protección, el propio planeamiento señalará el régimen adecuado a sus características concretas, indicando los usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos y demás limitaciones que procedan, conforme a las siguientes reglas:

**a) Estarán prohibidos:**

1.º Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2.º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

3.º Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

**b) Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el artículo 23.2.**

**Condiciones edificatorias:**

En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

Se permiten únicamente construcciones dedicadas a explotaciones agrícolas o ganaderas y construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas de propiedad pública ó privada. Se prohíben los demás usos, incluido el residencial.

La altura máxima será de dos plantas, salvo para las construcciones e instalaciones que justifiquen la necesidad técnica de superarla. La altura máxima será 7,50 m al alero y pendiente de cubierta del 35% y con la parcela mínima que se señala a continuación.

| <u>Uso:</u>                         | <b>Parcela mínima</b> | <b>Edificabilidad</b>               |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Explotaciones agrícolas y ganaderas | 15.000 m <sup>2</sup> | 0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Servicio de las obras públicas      | No se fija            | No se fija                          |

**Condiciones estéticas:**

Se exigirá la adaptación a las características del entorno inmediato y del paisaje circundante, en cuanto situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, así como el respeto de la vegetación y de los perfiles naturales del terreno.

En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

El acabado de las **fachadas** de los edificios será en tonos tostados, cremas u ocre, prohibiéndose los encalados y blanqueos generalizados, salvo si se trata de piedra.

**8.3.- VIAS PECUARIAS.**

**Legislación aplicable:**

Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias (LVP).

**Concepto:**

Se entiende por vías pecuarias (VP) las rutas ó itinerarios por donde discurre ó ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito de ganado. Así mismo, las VP podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios siendo prioritario sobre los mismos el tránsito ganadero (Art.1º LVP).

**Naturaleza jurídica:**

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables (Artº2 LVP).

**Usos compatibles (Art.16 LVP):**

Son los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero (por ejemplo las comunicaciones rurales).

Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el normal tránsito ganadero.

**Usos complementarios (Art.17 LVP):**

Se consideran como tales: paseo, práctica del senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones desmontables que sean necesarias para estas actividades.

**Clasificación:**

Se deberá citar la fecha de la clasificación aprobada así como transcribir literalmente la descripción de cada vía existente en la clasificación. (Se adjunta copia).

**Cierres:**

Conforme al Art.24 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 metros del límite exterior de las vías pecuarias.

**Ocupaciones:**

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan el resto de usos compatibles ó complementarios. No podrá exceder de 10 años (Art.14 LVP).

**Categoría urbanística:**

Se clasificarán dentro de la clase SUELO RUSTICO en la categoría SUELO RUSTICO con PROTECCION AGROPECUARIA conforme al Art.16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, como subcategoría VÍAS PECUARIAS.

**CAPITULO 6.- NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

Se ha elaborado un Catálogo de Bienes Inmuebles de Interés Cultural que figura como Anexo I de estas Normas.

Además de la legislación urbanística general, **Art.44 apartado c) de la Ley 5/99 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León**, los edificios catalogados quedan sometidos a la regulación específica establecida para los mismos en **la Ley 16/1985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español, y a la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León**, así como la para proteger escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés históric-artístico se aplicará además el **Decreto 571/1963 de 14 de marzo**.

Para prospecciones arqueológica, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León se aplicará además el **Decreto 58/1994 de 11 de Marzo**.

En relación con las obligaciones establecidas en la Ley 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español que son de aplicación a los bienes integrantes del

Patrimonio Histórico Español, declarados de Interés Cultural o Conjunto Histórico Artístico, las Normas Urbanísticas Municipales señalan una serie de categorías de protección a determinados elementos catalogados que, por sus valores históricos o artísticos, deben ser objeto de una salvaguarda especial en el aspecto constructivo.

Se establecen a continuación, tres categorías distintas de protección para los elementos y edificios que existen en el término municipal con valores históricos o artísticos, que en orden de importancia son las siguientes: integral, estructural y ambiental. Estos edificios no podrán incrementar las alturas y volúmenes que poseen en la actualidad. El ayuntamiento podrá otorgar ayudas a los particulares para la rehabilitación y mejora de los mismos, mediante la exención de tasas y sistemas análogos.

#### ***ART. 9º.- PROTECCION INTEGRAL***

---

En esta categoría se incluyen los elementos y conjuntos que, por los valores excepcionales que poseen, merecen ser conservadas la totalidad de sus características arquitectónicas y edificatorias. Además, en algunos de ellos y mediante un estudio específico realizado por personal especializado, con la supervisión de la Comisión Territorial de Patrimonio, convendría recuperar las esencias tipológicas culturales de los mismos.

Se permiten en esta categoría las obras de conservación, mantenimiento, consolidación y restauración, únicamente, sin admitirse añadido alguno, permitiéndose, en su caso, la supresión de elementos impropios. Los proyectos y las obras deberán ser realizadas por técnicos especializados en la materia, con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio.

Se mantendrán los usos existentes en la actualidad.

##### **9.1.- CATALOGO DE ELEMENTOS CON PROTECCION INTEGRAL**

Los elementos de esta categoría son los siguientes FICHAS que se aportan en el Documento 3.

#### ***ART. 10º.- PROTECCION ESTRUCTURAL***

---

Se comprenden en esta categoría elementos y conjuntos, que por sus valores importantes, merecen ser conservados los rasgos esenciales de su tipología y estructura arquitectónica.

Se permiten en esta categoría, además de la conservación, mantenimiento, consolidación y restauración, las obras de rehabilitación, con posibilidad de redistribución y sustitución de materiales, pero con mantenimiento de la situación de los elementos definitorios de su forma y tipología arquitectónica, tales como las escaleras, los forjados, la cubierta, las fachadas y los huecos.

#### ***ART. 11º.- PROTECCION AMBIENTAL***

---

Se incluyen en ella elementos y conjuntos que por poseer algunos valores destacados, merece que se conserven las características conformadoras del ambiente urbano que determinan.

Se autorizan en esta categoría, además de la conservación, mantenimiento, consolidación, restauración y rehabilitación interior con redistribución y sustitución de materiales, las obras de renovación parcial o total, con mantenimiento obligatorio de las fachadas en sus actuales materiales, huecos y accesos contenidos en ellas.

#### ***ART. 12º.- CATALOGO GENERAL***

---

Se designa en el entorno de las edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural, un área de influencia visual y de protección, que alcanza a los edificios que tienen su fachada hacia este monumento, como se señala en el plano correspondiente.

Las construcciones y reforma de edificios que se realicen en este área habrán de armonizar especialmente con el monumento, por lo que para el otorgamiento de licencia municipal de obras, será preciso el informe favorable al proyecto por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico Artístico de la Junta de Castilla y León.

## **CAPITULO 7.- NORMAS DE CARACTER ADMINISTRATIVO**

### ***ART. 13º.- LICENCIAS***

#### **13.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL**

De acuerdo con lo establecido en el art. 97 de la LUCyL, todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia de edificación.

**13.1.1. Requieren la obtención de licencia urbanística**, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes :

- a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruína inminente.
- d) Modificación, rehabilitación ó reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Primera ocupación ó utilización de construcciones e instalaciones.
- f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

- g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- h) Construcciones de presas, balsas y otras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- k) Cerramientos y vallados.
- l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- n) Construcciones e instalaciones móviles ó provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

### **13.1.2. No requerirán licencia urbanística municipal:**

- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

13.1.3. Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Estarán sujetos también a previa licencia los actos de uso del subsuelo.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

## **13.2.- REGIMEN**

13.2.1. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.

13.2.2. Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

13.2.3. El otorgamiento ó la denegación de las urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

## **13.3.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO GENERAL DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo con su legislación aplicable.

El procedimiento es el establecido en los ART.98, 99, 100, 101, 102 y 103 de la LUCyL y en la Legislación de Régimen Local, en particular en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de Junio de 1.955 (BOE 15 de Julio de 1.955).

### **1. Reglas para el otorgamiento de licencias.**

**Las licencias se otorgarán conforme a las siguientes reglas:**

- a) Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento una instancia con los datos del interesado y la descripción de las obras que desea realizar o el objeto de la licencia que solicita, con indicación de su exacto emplazamiento.
- b) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.

Dicho escrito deberá ir acompañado de tres ejemplares (que dependiendo de que se trata de obra mayor ú obra menor deberá tratarse de proyecto redactado por técnico competente y visado por su colegio profesional), que debe de incluir necesariamente entre sus documentos, la justificación del cumplimiento de las normativas municipales de aplicación.

Se entiende por obra menor aquella edificación que no teniendo un uso residencial se desarrolla en planta baja no supera una superficie ocupada de 40 m<sup>2</sup>.

- c) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, ó en su defecto el Servicio de Asesoramiento Urbanístico a los Municipios de la Excelentísima Diputación Provincial de Burgos, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables..
- d) Cuando sean preceptivos informes ó autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que se **resuelvan en el plazo máximo de 2 meses**, transcurridos el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- e) Cuando además licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose de forma unitaria.
- f) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

## **2. Resolución de las licencias.**

### **Las solicitudes de licencias citadas en los apartados:**

- a) construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta;
  - b) ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases;
  - c) demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruína inminente;
  - d) modificación, rehabilitación ó reforma de construcciones e instalaciones;
  - e) primera ocupación ó utilización de construcciones e instalaciones;
  - f) segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos;
  - g) actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas;
  - h) construcciones de presas, balsas y otras de defensa y corrección de cauces públicos;
- se resolverán en el plazo máximo de 3 meses, y**

### **las solicitudes de licencias citadas en los apartados:**

- i) desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general;
- j) cambio de uso de construcciones e instalaciones;
- k) cerramientos y vallados;
- l) corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable;
- m) vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública;
- n) construcciones e instalaciones móviles ó provisionales, salvo en ámbitos autorizados;
- o) otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico;

**se resolverán en el plazo máximo de 1 mes,**

**salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:**

- a) requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud;
- b) periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas;
- c) suspensión de licencias.

### **3. Silencio Administrativo.**

**Transcurrido los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia** conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados ó protegidos ó al dominio público.

No obstante, **en ningún caso podrán entenderse otorgadas licencia por silencio administrativo contrarias o disconformes con la legislación ó con el planeamiento.**

El Alcalde del Ayuntamiento, leído el expediente, será competente para el otorgamiento de la licencia, sin perjuicio de las delegaciones que procedan según lo previsto en el art. 21.1.11 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, los Ayuntamientos podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación, pertenecen al dominio público.

Los actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así se requiere por la legislación aplicable.

### **4. Publicidad.**

De conformidad con la LUCyL. Art.100:

- Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística ó en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

•

### **5. Efectos.**

- a) El solicitante queda legitimizado para realizar los actos de uso del suelo en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la licencia.
- b) Las empresas suministradoras de agua, electricidad, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente.
- c) Si a la entrada en vigor de una modificación ó revisión del planeamiento urbanístico se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aún no se hubiera iniciado la realización de los aptos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea

disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en el que se fijará la indemnización por la reducción ó extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se hubieran iniciado la ejecución de aptos amparados por la licencia, el Ayuntamiento podrá modificarla ó revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

### 13.3.1.- LICENCIAS EN SUELO URBANO

Se ajustará al sistema general y se concederán directamente si se cumplen las condiciones exigidas en el planeamiento y el terreno tiene además la condición de solar, según la definición contenida en las Normas.

Para autorizar la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, será preciso que se cumplan las siguientes condiciones:

#### **13.3.1.1. En suelo urbano consolidado:**

a) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, así como a escriturar a favor del Ayuntamiento los terrenos de cesión al mismo.

b) Deberá costear la totalidad de los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y a regularizar las vías públicas y a prestar fianza en cuantía equivalente al 100% de las obras de urbanización que se deban de realizar, según valoración municipal.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluída la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado.

#### **13.3.1.2. En suelo urbano no consolidado:**

a) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, así como a escriturar a favor del Ayuntamiento los terrenos de cesión al mismo (viales, dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los terrenos destinados sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios ya urbanizados).

b) Deberá costear la totalidad de los gastos de urbanización (a excepción de los correspondientes a sistemas generales) precisos para completar los servicios urbanos y a regularizar las vías públicas y a prestar fianza en cuantía equivalente al 100% de las obras de urbanización que se deban de realizar, según valoración municipal.

Se procederá a la equidistribución ó reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado.

### **13.3.2.- Licencias en suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada.**

Para poder autorizar una edificación en suelo urbanizable, se requiere que esté aprobado previamente el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolla, así como la reparcelación, proyecto de actuación y el proyecto de urbanización. Con estos requisitos, las licencias se concederán como en el suelo urbano.

- En suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada (que es el fijado por estas Normas Urbanísticas), los propietarios tendrán derecho a urbanizar previa aprobación del correspondiente Plan Parcial que establecerá la ordenación detallada del sector y posteriormente podrán materializar el aprovechamiento que resulta de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación ó mediante compensación económico.  
En tanto no se apruebe el Plan Parcial podrán disfrutar de los terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos que habrán de cesar con la demolición de las obras vinculadas a los mismos sin indemnización alguna cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización la regula la LUCyL en su Art.25 y bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario que se harán constar en el Registro de la Propiedad.
- En suelo urbanizable no delimitado los sectores quedan definidos en el planeamiento. La delimitación de sectores se efectuará atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros análogos geográficos determinantes. Los sectores podrán ser discontinuos.
- La densidad de conformidad con la LUCyL. Art.36 no podrá ser superior 30 viviendas ó 5.000 metros cuadrados construídos por hectárea.

(\*) El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

- *aprovechamiento lucrativo total= suma de todos los aprovechamientos lucrativos incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.*
- *se expresarán en metros cuadrados construibles en el uso predominante y el planeamiento fijará los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los demás.*
- *de la superficie total del sector se deducirá la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas ya existentes generales y locales, salvo las que se hayan sido adquiridas por las Administraciones públicas por expropiación u otras formas onerosas.*

De conformidad con la LUCyL. Art.44 las determinaciones para cada sector serán:

- a) *con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos se preverán 20 m2 por cada 100 m2 construibles en el uso predominante;*
- b) *se preverá al menos 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m2 construibles en el uso predominante.*

De conformidad con LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, apartado 2 del artículo 38 y con el fin de fomentar la cohesión social, el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades. A tal efecto:

- El planeamiento fijará un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbanizable, consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente según el tipo de municipio y de sector; y que en suelo urbanizable esta inclusión será obligatoria conforme al apartado siguiente.
- El porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección no podrá ser inferior: 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante residencial, con un máximo del 50 por ciento.

En suelo urbanizable delimitado los propietarios tendrán la obligación de cumplir con los deberes del suelo urbano no consolidado, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación ó refuerzo.

### 13.3.3.- LICENCIAS EN SUELO RUSTICO

Los derechos en suelo rústico de conformidad con el Art.23 de la LUCyL son:

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 y con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

• Los deberes y limitaciones en suelo rústico de conformidad con el Art.24 de la LUCyL son:

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en los artículo 8 y 9, tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:
  - a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
  - b) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 a 29 para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas cada uso o cada terreno.
2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.
3. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.
4. En suelo rústico las Administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

*Las licencias en suelo rústico viene condicionadas por la autorización del uso de conformidad con el Art.25. de la LUCyL:*

1. **Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el artículo 23.2 se definen en los artículos siguientes, para cada categoría de suelo rústico, como:**
  - a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
  - b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.
  - c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.
2. **El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 99 para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:**

a) La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.

b) Será preceptivo un periodo de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

c) Concluida la información pública, el Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, o la Comisión Territorial de Urbanismo, en los demás Municipios, examinará la adecuación de la solicitud a esta Ley, al planeamiento, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

**3. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:**

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

*La competencia y procedimiento de las licencias en suelo rústico viene dadas por el Art.99. de la LUCyL:*

**1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:**

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.

c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la

licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

e) Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

f) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

**2. Las solicitudes de licencia de construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta y la construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos se resolverán en el plazo de tres meses,**

y las de ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases, demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente, modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones, primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas, desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general, cambio de uso de construcciones e instalaciones, cerramientos y vallados, corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable, vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública, construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados, otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico **en el plazo de un mes**,

salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
- c) Suspensión de licencias.

**3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.**

Exenciones:

• **Movimientos de tierras.**

Quedarán exentos de licencia municipal los movimientos de tierras realizados por la Consejería de Medio Ambiente en ejecución de labores propias de la gestión técnica de los Montes de Utilidad Pública y Contratados, tales como construcción de pistas ó repoblaciones forestales, sin perjuicio de su sometimiento a los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio modificado por el Real Decreto-Ley 9/2000 de 6 de octubre y Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo de Castilla y León.

• **Cerramientos.**

Quedarán exentos de licencia municipal los cerramientos realizados por la Consejería de Medio Ambiente en ejecución de labores propias de la gestión técnica de los Montes de Utilidad Pública y Contratados, tales como aquellos vinculados a las repoblaciones forestales, zonas en regeneración ó a aprovechamientos silvopastorales, sin perjuicio de su sometimiento a los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental en los términos previstos en el Real Decreto Legislativo

1302/1986 de 28 de junio modificado por el Real Decreto-Ley 9/2000 de 6 de octubre y Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo de Castilla y León.

#### 13.4.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

---

**El plazo máximo para iniciar las obras, una vez otorgada la licencia, será de seis meses. La duración máxima de las obras, una vez comenzadas, será de dos años.** Las obras **no podrán interrumpirse por un plazo superior a seis meses**, pues si no se declarará caduca la licencia.

Estos plazos admitirán las prórrogas previstas en la Ley de procedimiento Administrativo.

Según lo establecido en el artículo 103 de la LUCyL, el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados.

#### **ART.14.- PROYECTOS TECNICOS**

---

Para el otorgamiento de licencias de obra, cuando no se trate de obras menores, será precisa la presentación de proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional. Para el otorgamiento de la licencia y demás autorizaciones administrativas, será suficiente la presentación de un proyecto básico, pero para proceder al inicio de las obras, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto de ejecución.

#### 14.1.- OBLIGACION DE PRESENTAR PROYECTOS

Será obligatoria la presentación de proyecto técnico para la concesión de licencia de obras, cuando se trate de la construcción de edificaciones de nueva planta o de la ampliación de las existentes, cualquiera que sea su dimensión e importancia y ya sea sobre o bajo rasante, salvo para las obras menores. Así mismo, deberá presentarse proyecto técnico para la reforma de edificios y locales comerciales cuando las obras afecten a la estructura o a los elementos resistentes de los mismos, a la cubierta o a su aspecto exterior.

#### 14.2.- CONTENIDO MINIMO DE LOS PROYECTOS

El plano de situación del proyecto deberá contener la información necesaria para determinar con claridad la situación urbanística de la parcela objeto del proyecto y deberá venir a escala mínima 1/2.000 e incluir topografía de la zona, al menos esquemática.

Deberá contener también información relativa al grado de consolidación y de urbanización de la parcela, con expresión de la edificaciones de su entorno y de los servicios urbanísticos con que cuente. En la memoria se justificará el cumplimiento de la normativa urbanística que le afecte, así como la normativa térmica, acústica y de protección contra incendios que le sea de aplicación.

Se adjuntarán los planos de planta, alzados y secciones necesarios para una definición total comprensiva de la obra que se pretende realizar, así como el presupuesto del coste total de las mismas.

En las actuaciones situadas en el área de protección de edificios, se adjuntará un alzado de conjunto en donde se aprecien las fachadas de los edificios existentes a los lados del que se pretenda construir o reformar.

Toda la documentación se presentará en formato normalizado DIN A-4, incluso los planos que serán doblados con esas dimensiones.

### **ART.15.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION**

Acabada la obra, se solicitará del Ayuntamiento la comprobación Final de la obra y la licencia de primera ocupación, mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento del certificado final de obra, expedido por los técnicos directores de la misma, al que se acompañarán los planos que recojan las modificaciones habidas con respecto al proyecto, si estas fueran sustanciales.

El Ayuntamiento comprobará la adaptación de la edificación realizada a las condiciones de la licencia concedida, antes del otorgamiento de la licencia de primera ocupación. En caso de que no se adapte, tomará las medidas oportunas tendentes al cumplimiento de la legalidad urbanística.

De conformidad con la LUCyL. Art.101. Apartado b) Las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente, Igualmente tampoco se podrá dotar de los servicios urbanos de agua, electricidad, gas y teléfono a las viviendas que no posean licencia de primera ocupación, por lo que las Compañías suministradoras la exigirán antes de proceder a los tendidos y enganches correspondientes.

### **ART.17.- PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA**

#### **17.1.- OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA**

De conformidad con lo establecido en la LUCyL. Art.114, cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado.
- b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiere adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia.

Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Alcalde dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras.

Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento

materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses.

### 17.2.- SUSPENSION DE LICENCIAS Y PARALIZACION DE OBRAS

El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

*La tipificación de las infracciones quedan reguladas por la LUCyL. Art.115.*

El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas de protección de la legalidad urbanística serán adoptadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Todas estas facultades podrán ejercitarse mientras las obras estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución, conforme al artículo 34.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

### 17.3.- RESPONSABILIDADES

Según lo establecido en el artículo 116 de LUCyL, en las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubieren votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local.

Para determinar la cuantía de las sanciones y sus reglas de aplicación se estará a lo dispuesto en los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**ART.18.- RUINA**

---

De conformidad con el artículo 107 de la LUCyL, cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición de la misma, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

El estado ruinoso se declarará en los supuestos siguientes:

a).-Cuando el coste de las obras necesarias para mantener ó reponer las condiciones de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en la LUCyL. Art.8.2.

b).-Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Se aplicarán:

- LUCyL. Art.108. Ruína inminente.
- LUCyL. Art.109. Venta forzosa.

**ART.19.- CONSULTA URBANISTICA**

De acuerdo con lo establecido en la LUCyL artículo 146, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanística aplicable, en el plazo máximo de 2 meses.

**ART.20.- PUBLICIDAD DE LAS NORMAS**

Las presentes Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez que se publique su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.