



AYUNTAMIENTO DE  
CARRIZO DE LA RIBERA

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

---

CARRIZO DE  
LA RIBERA

---

L E Ó N

T O M O 2

N O R M A T I V A  
U R B A N Í S T I C A

V o l u m e n I



DIPUTACIÓN  
DE LEÓN

rodríguezvalbuena  
**ARQUITECTOS**  
arquitectura y urbanismo

D I C I E M B R E 2 0 1 6

# **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

**TÉRMINO MUNICIPAL: CARRIZO DE LA RIBERA (LEÓN)**

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

**TOMO I**

**AYUNTAMIENTO DE CARRIZO DE LA RIBERA**

Equipo redactor:

Directores:

**RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, S.L.P.**

**Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto**

**Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista**

Colaboradores:

Ángel Mancebo Güiles,	ingeniero de Caminos, C. Y P.
José Orduña Nicolás,	biólogo
Beatriz Fernández Arias,	arquitecta
Rocío A. Fernández Ordás,	arqueóloga
Camino Valbuena Rodríguez,	economista

Carrizo de la Ribera, diciembre de 2016



<b>ÍNDICE</b>	
<b>TOMO I</b>	
<b>0. PRESENTACIÓN.....</b>	<b>13</b>
<b>1. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>15</b>
<b>1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. ....</b>	<b>15</b>
1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO .....	15
<b>1.2 VIGENCIA.....</b>	<b>15</b>
<b>1.3 EFECTOS .....</b>	<b>15</b>
1.3.1 EJECUTIVIDAD .....	15
1.3.2 PUBLICIDAD. ....	16
1.3.3 OBLIGATORIEDAD. ....	16
1.3.4 VINCULACIÓN. ....	16
1.3.5 DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA. ....	16
1.3.6 RÉGIMEN DE LOS USOS FUERA DE ORDENACIÓN. ....	16
1.3.7 RÉGIMEN DE LOS USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO. ....	16
<b>1.4 RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS. ....</b>	<b>16</b>
1.4.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.....	16
1.4.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	17
<b>1.5 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN .....</b>	<b>17</b>
1.5.1 CRITERIOS DE REVISIÓN .....	17
1.5.2 MODIFICACIÓN .....	17
1.5.3 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO. ....	18
<b>1.6 NORMATIVA COMPLEMENTARIA .....</b>	<b>18</b>
<b>1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL .....</b>	<b>19</b>
<b>1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN. ....</b>	<b>19</b>
<b>1.9 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES .....</b>	<b>20</b>
1.9.2 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES CONFORMES AL PLANEAMIENTO.....	20
1.9.3 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES DISCONFORMES AL PLANEAMIENTO.....	20
<b>2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.....</b>	<b>23</b>
<b>2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>	<b>23</b>

2.1.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	23
2.1.2	CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	24
<b>3.</b>	<b>NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ....</b>	<b>27</b>
<b>3.1</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.....</b>	<b>27</b>
3.1.1	COMPETENCIAS.....	27
3.1.2	INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	27
<b>3.2</b>	<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>27</b>
3.2.1	CLASIFICACIÓN.....	27
3.2.2	TIPOS DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	28
3.2.3	TIPOS DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIOS .....	28
<b>3.3</b>	<b>INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....</b>	<b>28</b>
3.3.1	MODALIDADES DE GESTIÓN .....	28
<b>3.4</b>	<b>INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>31</b>
3.4.1	CLASIFICACIÓN.....	31
3.4.2	CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS .....	31
3.4.3	CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	32
<b>4.</b>	<b>NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.....</b>	<b>35</b>
<b>4.1</b>	<b>LICENCIAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>35</b>
4.1.1	ACTOS SUJETOS A LICENCIA.....	35
4.1.2	AUTORIZACIONES CONCURRENTES .....	35
4.1.3	COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO .....	35
4.1.4	CLASIFICACIÓN.....	36
4.1.5	EXCEPCIONES. ....	36
4.1.6	RÉGIMEN GENERAL .....	36
4.1.7	PROCEDIMIENTO .....	36
4.1.8	CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS.....	36
<b>4.2</b>	<b>DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE LAS LICENCIAS. ....</b>	<b>37</b>
4.2.1	LICENCIA URBANÍSTICA.....	37
4.2.2	LICENCIAS DE PARCELACIÓN.....	41
4.2.3	LICENCIA AMBIENTAL. ....	42
4.2.4	LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.....	43
<b>4.3</b>	<b>PROCEDIMIENTOS ESPECIALES .....</b>	<b>43</b>

4.3.1	AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO .....	43
4.3.2	ALINEACIÓN OFICIAL. ....	43
4.3.3	LICENCIA PARCIAL. ....	45
4.3.4	LICENCIA DE USO PROVISIONAL. ....	45
4.3.5	LICENCIA EN SUPUESTOS DE INTERÉS GENERAL. ....	45
4.3.6	ÓRDENES DE EJECUCIÓN. ....	46
4.3.7	DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO. ....	46
<b>5.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....</b>	<b>47</b>
<b>5.1</b>	<b>REGULACIÓN DE USOS. ....</b>	<b>47</b>
5.1.1	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN. ....	47
5.1.2	REGULACIÓN. ....	47
5.1.3	SIMULTANEIDAD. ....	47
<b>5.2</b>	<b>CLASES Y CATEGORÍAS DE USOS. ....</b>	<b>48</b>
5.2.1	USO PREDOMINANTE. ....	48
5.2.2	USO COMPATIBLE. ....	48
5.2.3	USO PROHIBIDO. ....	48
<b>5.3</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS Y BÁSICOS. ....</b>	<b>48</b>
<b>5.4</b>	<b>USO RESIDENCIAL. ....</b>	<b>49</b>
5.4.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. ....	49
5.4.2	CONDICIONES PARTICULARES. ....	50
<b>5.5</b>	<b>USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE. ....</b>	<b>52</b>
5.5.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. ....	52
5.5.2	CONDICIONES PARTICULARES. ....	53
<b>5.6</b>	<b>USO DE APARCAMIENTO. ....</b>	<b>56</b>
5.6.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. ....	56
5.6.2	CONDICIONES PARTICULARES. ....	56
<b>5.7</b>	<b>USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS. ....</b>	<b>58</b>
5.7.1	DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN. ....	58
5.7.2	CARACTERIZACIÓN. ....	58
5.7.3	CONDICIONES PARTICULARES. ....	60
<b>5.8</b>	<b>SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. ....</b>	<b>60</b>
5.8.1	DEFINICIÓN. ....	60
5.8.2	CONDICIONES PARTICULARES. ....	61
<b>5.9</b>	<b>USO INDUSTRIAL. ....</b>	<b>61</b>

5.9.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	61
5.9.2	CONDICIONES PARTICULARES.....	62
<b>5.10</b>	<b>USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....</b>	<b>62</b>
5.10.1	DEFINICIÓN.....	62
5.10.2	CONDICIONES PARTICULARES.....	62
<b>5.11</b>	<b>USO AGROPECUARIO. ....</b>	<b>63</b>
5.11.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	63
5.11.2	CONDICIONES PARTICULARES.....	63
<b>6.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>64</b>
6.1	OBJETO Y CONTENIDO .....	64
6.2	CONDICIONES DE PARCELA. ....	65
6.3	CONDICIONES DE POSICIÓN.....	67
6.4	CONDICIONES DE OCUPACIÓN. ....	71
6.5	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.....	71
6.6	CONDICIONES DE VOLUMEN. ....	73
6.7	CONDICIONES MORFOLÓGICAS.....	79
6.7.1	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.....	79
6.7.2	SOPORTALES.....	79
6.7.3	PASAJES. ....	80
6.7.4	CUERPOS VOLADOS. ....	81
6.7.5	ALEROS Y CORNISAS.....	82
6.7.6	BUHARDILLAS. ....	83
6.7.7	ELEMENTOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN. ....	84
6.7.8	CERRAMIENTOS DE PARCELA.....	86
6.8	CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.....	87
6.8.1	NORMAS GENERALES.....	87
6.8.2	FACHADAS.....	87
6.8.3	CUBIERTAS.....	88
<b>7.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>89</b>
7.1	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	89
7.2	URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA.....	89
7.2.1	CONDICIONES DE DISEÑO. ....	89
7.2.2	ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA .....	92
7.3	URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	94
7.4	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. ....	95
7.5	RED DE SANEAMIENTO.....	96

7.6	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	99
7.7	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	99
7.8	RED DE RIEGO E HIDRANTES.....	100
7.9	RED DE TELEFONÍA.....	101
<b>8.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .....</b>	<b>103</b>
8.1	ALCANCE Y CONTENIDO.....	103
8.2	PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	103
8.3	PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO .....	114
8.4	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.....	117
8.4.1	RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN .....	117
8.4.2	REGÍMENES ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN .....	117
8.5	PROTECCIÓN DE AGUAS .....	119
8.5.1	PROTECCIÓN DE CAUCES.....	119
8.5.2	PROTECCIÓN GENERAL.....	120
8.5.3	PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES.....	121
8.6	PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS .....	122
8.6.1	PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS NO ESTATAL .....	122
8.7	PROTECCIÓN DE LOS CAMINOS.....	124
8.8	VÍAS PECUARIAS.....	125
8.8.1	DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN .....	125
8.8.2	RÉGIMEN NORMAL.....	125
8.8.3	RÉGIMEN EXCEPCIONAL EN SUELO URBANO .....	126
8.8.4	RÉGIMEN EXCEPCIONAL EN SUELO URBANIZABLE.....	126
8.9	PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	127
8.10	PROTECCIÓN DE GASODUCTOS Y OLEODUCTOS.....	128
8.11	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE REGADÍO.....	129
<b>9.</b>	<b>RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.....</b>	<b>133</b>
9.1	DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL .....	133
9.1.1	DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS.....	133
9.1.2	CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.....	133
9.1.3	REGULACIÓN.....	133
9.1.4	OBTENCIÓN DE SISTEMAS.....	133
9.2	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS .....	134



9.2.1	DEFINICIÓN.....	134
9.2.2	CLASIFICACIÓN.....	134
9.2.3	RÉGIMEN GENERAL.....	135
<b>9.3</b>	<b>SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....</b>	<b>136</b>
9.3.1	DEFINICIÓN.....	136
9.3.2	CLASIFICACIÓN.....	136
9.3.3	RÉGIMEN GENERAL.....	138
<b>9.4</b>	<b>SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS .....</b>	<b>139</b>
9.4.1	DEFINICIÓN.....	139
9.4.2	CLASIFICACIÓN.....	140
9.4.3	RÉGIMEN GENERAL.....	141
<b>9.5</b>	<b>SISTEMA DE COMUNICACIÓN: VÍAS PÚBLICAS. ....</b>	<b>141</b>
9.5.1	DEFINICIÓN.....	141
9.5.2	CLASIFICACIÓN.....	141
9.5.3	DELIMITACIÓN.....	141
9.5.4	CRITERIOS DE DISEÑO.....	142
9.5.5	CONDICIONES DE EJECUCIÓN.....	142
<b>10.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....</b>	<b>143</b>
10.1	DELIMITACIÓN.....	143
10.2	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	143
10.3	CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.....	143
10.3.1	DEFINICIÓN.....	143
10.3.2	DETERMINACIONES .....	143
10.3.3	ZONAS DE ORDENANZA.....	144
10.4	GESTIÓN MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS.....	144
10.4.1	DETERMINACIONES .....	144
10.4.2	ACTUACIONES AISLADAS.....	145
10.5	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	145
10.5.1	DETERMINACIONES .....	145
10.5.2	SECTORIZACIÓN.....	145
10.5.3	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.....	146
10.5.4	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	146
10.5.5	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	146
10.6	PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.....	147
<b>11.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>149</b>
11.1	DELIMITACIÓN.....	149

<b>11.2</b>	<b>ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>149</b>
11.2.1	DETERMINACIONES	149
11.2.2	SECTORIZACIÓN	149
11.2.3	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.	149
11.2.4	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA.	149
11.2.5	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.	149
<b>11.3</b>	<b>PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.</b>	<b>150</b>
<b>12.</b>	<b>NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.</b>	<b>151</b>
<b>12.1</b>	<b>DELIMITACIÓN.</b>	<b>151</b>
12.1.1	DEFINICIÓN.	151
12.1.2	CATEGORÍAS.	151
<b>12.2</b>	<b>RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.</b>	<b>153</b>
12.2.1	RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	153
12.2.2	DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.	154
12.2.3	INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.	154
<b>12.3</b>	<b>REGULACIÓN DE USOS EN SUELO RÚSTICO.</b>	<b>155</b>
12.3.1	USOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO.	155
12.3.2	RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO RÚSTICO.	155
12.3.3	USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.	155
<b>12.4</b>	<b>GRUPO I: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES DE CARÁCTER RÚSTICO.</b>	<b>156</b>
12.4.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	156
12.4.2	CONDICIONES PARTICULARES.	156
<b>12.5</b>	<b>GRUPO II: ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.</b>	<b>157</b>
12.5.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	157
12.5.2	CONDICIONES PARTICULARES.	157
<b>12.6</b>	<b>GRUPO III: OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS.</b>	<b>157</b>
12.6.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	157
12.6.2	CONDICIONES PARTICULARES.	157
<b>12.7</b>	<b>GRUPO IV: ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.</b>	<b>158</b>
12.7.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	158
<b>12.8</b>	<b>GRUPO V: VIVIENDA UNIFAMILIAR.</b>	<b>158</b>
12.8.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	158
12.8.2	CONDICIONES PARTICULARES.	158
<b>12.9</b>	<b>GRUPO VI: REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN.</b>	<b>159</b>

12.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	159
12.9.2 CONDICIONES PARTICULARES.....	159
<b>12.10 GRUPO VII: OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO .....</b>	<b>160</b>
12.10.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	160
12.10.2 CONDICIONES PARTICULARES.....	160
<b>12.11 DIVISIÓN DE TERRENOS.....</b>	<b>161</b>
12.11.1 CONDICIONES DE PARCELA. ....	161
12.11.2 PROHIBICIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO.	162
12.11.3 NÚCLEO DE POBLACIÓN .....	163
12.11.4 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO. ....	164
<b>12.12 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO. ....</b>	<b>165</b>
12.12.1 CONDICIONES DE POSICIÓN.....	165
12.12.2 CONDICIONES DE SERVICIOS.....	166
12.12.3 CONDICIONES DE ALTURA.....	166
12.12.4 CONDICIONES ESTÉTICAS. ....	166
<b>12.13 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO. ....</b>	<b>167</b>
<b>13. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA .....</b>	<b>169</b>
13.1 DETERMINACIONES GENERALES .....	169
<b>14. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....</b>	<b>171</b>
14.1 OBJETO Y CONTENIDO .....	171
14.2 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	171
14.3 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	173
<b>15. ÁMBITOS DE GESTIÓN. ....</b>	<b>175</b>
15.1 OBJETO Y CONTENIDO .....	175
15.2 ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. ....	175
<b>16. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO. ....</b>	<b>177</b>
16.1 OBJETO Y CONTENIDO .....	177
16.2 DETERMINACIONES.....	177

<b>ABREVIATURAS.</b>
----------------------

AA	Actuación Aislada
AM	Aprovechamiento Medio Máximo
AP	Aprovechamiento Patrimonializable
AR	Aprovechamiento Real
BOCyL	Boletín Oficial de Castilla y León
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOP	Boletín Oficial de la Provincia
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo
DA	Disposición Adicional
DU	Dotación Urbanística
ED	Estudio de Detalle
EIA	Estudio de Impacto Ambiental
EL	Espacio Libre
EQ	Equipamiento
IT	Infraestructura Territorial
JCyL	Junta de Castilla y León
LS	Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana)
LUCyL	Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León actualizada según la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (Ley 4/2008, de 15 de septiembre)
LPCCyL	Ley 12/2002, 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León
M-nº	Modificación número
NNUU	Normas Urbanísticas Municipales
NNUUP	Normas Urbanísticas Municipales de Ámbito Provincial
PE	Plan Especial
PECH	Plan Especial del Casco Histórico
PEP	Plan Especial de Protección
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PP	Plan Parcial
RUCyL	Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) según su texto modificado aprobado por el Consejo de Gobierno de la JCyL el 9/07/09
SG	Sistema General
SL	Sistema Local
SU	Suelo Urbano
SU-C	Suelo Urbano Consolidado
SU-NC	Suelo Urbano No Consolidado
SUR	Suelo Urbanizable
SR	Suelo Rústico
SR-C	Suelo Rústico Común
SR-EU	Suelo Rústico de Entorno Urbano
SR-AT	Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
SR-AI	Suelo Rústico de Asentamiento Irregular
SR-PA	Suelo Rústico de Protección Agropecuaria
SR-PI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
SR-PC	Suelo Rústico de Protección Cultural
SR-PN	Suelo Rústico de Protección Natural
SR-PE	Suelo Rústico de Protección Especial
SR-AE	Suelo Rústico de Actividades Extractivas
UA	Unidad de Actuación



## 0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene la Normativa Urbanística de las Normas Urbanísticas de Carrizo de la Ribera, provincia de León, contratado por la Diputación de León.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), complementándose con el resto de documentación que integra las NNUU.

El trabajo ha sido realizado por la sociedad Rodríguez Valbuena Arquitectos S.L.P, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

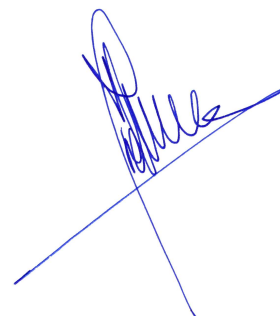
**Directores:**

Andrés Rodríguez Sabadell, Arquitecto  
Susana Valbuena Rodríguez, Arquitecta

**Colaboradores:**

Ángel Mancebo Güiles,	ingeniero de Caminos, C. Y P. por ISAM SL
José Orduña Nicolás,	biólogo por RED AMBIENTE SL
Beatriz Fernández Arias,	arquitecta
Rocío A. Fernández Ordás,	arqueóloga
Camino Valbuena Rodríguez,	economista

León, diciembre de 2016.



Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell.

Arquitecto.



## **1. DISPOSICIONES GENERALES**

### **1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.**

---

#### **1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO**

##### **1.1.1.1 OBJETO**

El objeto de las Normas Urbanísticas es establecer la ordenación general del término municipal y la ordenación detallada de todo el suelo urbano consolidado.

##### **1.1.1.2 ÁMBITO TERRITORIAL**

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Carrizo de la Ribera, provincia de León.

### **1.2 VIGENCIA**

---

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

### **1.3 EFECTOS**

---

Estas NNUU, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, producen los siguientes efectos:

#### **1.3.1 EJECUTIVIDAD**

Las presentes NNUU son inmediatamente ejecutivas y entran plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.



### **1.3.2 PUBLICIDAD.**

Supone el derecho de cualquier ciudadano a acceder a la información de que disponga el Ayuntamiento sobre las NNUU y los Planes y Proyectos que lo desarrollan, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados. Igualmente supone el derecho a ser informado de forma completa, por escrito y en plazo razonable, sobre régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.

### **1.3.3 OBLIGATORIEDAD.**

Supone el deber de cumplir las determinaciones del planeamiento, tanto por las Administraciones públicas como por los particulares, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación territorial y de la planificación sectorial.

### **1.3.4 VINCULACIÓN.**

El planeamiento urbanístico es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

### **1.3.5 DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.**

La aprobación de las NNUU y los Planes y Proyectos que lo desarrollan, implica la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de las servidumbres correspondientes.

### **1.3.6 RÉGIMEN DE LOS USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

En los terrenos que sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento que establezca la ordenación detallada se estará al régimen señalado en el apartado 1.9.3.1 de la presente normativa.

### **1.3.7 RÉGIMEN DE LOS USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.**

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanísticos, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, se estará al régimen señalado en el apartado 1.9.3.2 de la presente normativa

## **1.4 RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.**

---

### **1.4.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Tendrán carácter de ordenación general, los siguientes contenidos:

Todas las determinaciones establecidas en la legislación vigente como de ordenación general, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse, y en concreto las señaladas en la Sección 2ª del Capítulo III del RUCyL.

Todas aquellas, de las señaladas en el artículo 125 del RUCyL, que con carácter potestativo se establezcan de forma expresa en las presentes NNUU.

### **1.4.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Tendrán carácter de ordenación detallada todas las determinaciones establecidas en la legislación vigente como de ordenación detallada no incluidas en el apartado anterior, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse, y en concreto las señaladas en la Sección 3ª del Capítulo III del Título II del RUCyL..

## **1.5 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN**

---

### **1.5.1 CRITERIOS DE REVISIÓN**

Procederá la revisión de las presentes NNUU ante la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas por ella, en función de la evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de otro orden que afecten a su ámbito.

En particular se considerarán supuestos de revisión de las NNUU los siguientes:

1. Con la entrada en vigor de legislación urbanística o de instrumentos de ordenación del territorio que así lo dispongan o lo hagan necesario.
2. Aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, económico o ambiental, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas NNUU.
3. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas NNUU.
4. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las NNUU amenacen con desvirtuar el modelo de ordenación general adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
5. Cuando se prevea aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas del ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años.
6. En cualquier caso, las presentes NNUU se revisarán transcurridos diez años desde su entrada en vigor.

### **1.5.2 MODIFICACIÓN**

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes NNUU las alteraciones del contenido de los instrumentos de planeamiento general que no impliquen su revisión.

Todos los cambios que se introduzcan en Estudios de Detalle, Planes Parciales o Planes Especiales tendrán la consideración de modificación.

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones cuyo objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a lo señalado en el artículo 171 del RUCyL.

Las modificaciones que tengan por objeto la alteración de los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, estarán regulados por lo establecido en el artículo 172 del RUCyL.

Las modificaciones que supongan un aumento del volumen edificable o el número de viviendas previtos, y que no supongan revisión del mismo, estarán reguladas por lo establecido en el Artículo 173 del RUCyL.

Las Modificaciones de las NNUU incluirán las determinaciones y la documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

No tendrán, en principio, la consideración de modificaciones de las NNUU:

1. Las correcciones de errores reguladas en el artículo 177 del RUCyL..
2. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera.
3. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales.

### **1.5.3 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

En casos excepcionales, el Consejero de Fomento puede suspender de forma total o parcial la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico para garantizar su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio o para defender otros intereses de ámbito supramunicipal según el procedimiento y con los efectos señalados en el artículo 179 del RUCyL.

## **1.6 NORMATIVA COMPLEMENTARIA**

---

En todos aquellos aspectos no regulados expresamente por las presentes NNUU será de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, sin perjuicio de las nuevas disposiciones que se aprueben o las complementen.

## 1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL

---

Las presentes NNUU constan de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística, constituida por memoria informativa y planos de información.
2. Memoria vinculante; con arreglo a lo previsto por el artículo 51 de LUCyL, y 112 del RUCyL.
3. Planos de Ordenación.
4. Normativa Urbanística.
5. Catálogo de Protección.

## 1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

---

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

Las determinaciones de las presentes NNUU, se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones entre la legislación básica urbanística o sectorial y las presentes NNUU se atenderá al principio de jerarquía normativa, entendiendo que las NNUU son un instrumento complementario de aquellas.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
4. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación

"in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.

5. La delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión estarán limitadas por la precisión de la escala cartográfica utilizada, pudiéndose adaptar a la realidad física de los terrenos, que no afecten a los criterios de delimitación seguidos, y que las variaciones de la superficie no sean superiores al 10% en los ámbitos de planeamiento y al 5% en los de gestión.
6. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## **1.9 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

---

Los usos, construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de estas NNUU, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

1. Conformes con la ordenación prevista en el planeamiento.
2. Disconformes con la ordenación prevista en el planeamiento.
  - a. Declarados expresamente fuera de ordenación.
  - b. Disconformes con el planeamiento urbanístico.

### **1.9.2 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES CONFORMES AL PLANEAMIENTO.**

Se trata de usos, edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas en las NNUU para cada clase y categoría de suelo donde estén ubicados.

En estos supuestos será posible cualquier actuación que se adecue a dicha ordenación.

### **1.9.3 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES DISCONFORMES AL PLANEAMIENTO.**

#### **1.9.3.1 DECLARADOS EXPRESAMENTE FUERA DE ORDENACIÓN.**

Conforme al artículo 64 de la LUCyL, el presente artículo detalla los usos, construcciones e instalaciones, anteriores a la aprobación definitiva de las presentes NNUU, que en cada clase de suelo, son expresamente declarados fuera de ordenación.

Aquellos usos, construcciones e instalaciones que cumplan con los requisitos señalados anteriormente estarán sujetos a las determinaciones del artículo 64 de la LUCyL y al artículo 185 del RUCyL.

### 1.9.3.2 DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la LUCyL, se entenderá por tales aquellos usos, construcciones e instalaciones, anteriores a la aprobación definitiva de las presentes NNUU, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

#### 1. En suelo urbano y urbanizable

Los restantes usos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes NNUU, estén o no en uso, que no se acomoden a las determinaciones que éste establece.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

#### 2. En suelo rústico

En particular sobre suelo rústico todas las construcciones o instalaciones existentes a la aprobación de las NNUU no declaradas expresamente fuera de ordenación, se consideran vinculadas a usos excepcionales.

Las condiciones generales que se aplicarán a dichas construcciones e instalaciones, sin perjuicio de las condiciones particulares que se deriven de la regulación aplicable a cada categoría, son las siguientes:

- No será exigible en ningún caso el cumplimiento de los requisitos de tipo morfológico aplicables en los supuestos de obras de nueva planta.
- Se admitirán los siguientes tipos de obras, según la definición realizada en el apartado 3.4.3 de la presente normativa:
  - Restauración
  - Conservación y mantenimiento.
  - Consolidación.
  - Rehabilitación; básica.
  - Reforma; Parcial.
  - Obra nueva; ampliación, siempre que no de lugar a un incremento de la superficie ni de la altura superiores al máximo autorizable.
  - Obra nueva; reconstrucción, sólo en el supuesto de que esté justificada, a criterio del Ayuntamiento, como consecuencia de los daños producidos por un siniestro concreto.



## **2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

### **2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

---

Conforme al artículo 10 de la LUCyL, las NNUU regulan diferenciadamente para cada suelo del término municipal el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que el mismo establece sobre el territorio.

#### **2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

La clasificación del suelo es la división de los terrenos del término municipal a efectos urbanísticos, determinando el régimen urbanístico concreto de cada una. Esta división establece la clasificación del territorio.

##### **2.1.1.1 CLASES DE SUELO**

Las presentes NNUU clasifican el suelo del Término Municipal en las siguientes categorías:

1. URBANO
2. URBANIZABLE
3. RÚSTICO

Dicha delimitación está definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

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

##### **2.1.1.2 SUELO URBANO**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 11 de la LUCyL, así como en el Artículo 23 del RUCyL que la desarrolla, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes NNUU.

Conforme al artículo 12 de la LUCyL así como en el Artículo 20 del RUCyL, las presentes NNUU diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



El régimen particular del suelo urbano consolidado está detallado en el Título 10 de la presente normativa.

La delimitación de los distintos sectores de suelo urbano no consolidado se recoge en los planos de ordenación de las series 1 y 2. Su régimen particular se detalla en el Título 14 de la Normativa Urbanística.

#### **2.1.1.3 SUELO URBANIZABLE**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 13 de la LUCyL, así como en el Artículo 27 del RUCyL que la desarrolla.

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación de las series 1 y 2. Su régimen particular se detalla en el Título 14 de la Normativa Urbanística.

#### **2.1.1.4 SUELO RÚSTICO**

Constituyen el Suelo Rústico los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 15 de la LUCyL y el artículo 20 del RUCyL.

Conforme al artículo 16 de la LUCyL, así como en el Artículo 30 del RUCyL, las presentes NNUU diferencian las siguientes categorías dentro del Suelo Rústico:

1. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).
2. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA. (SR-PA).
3. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SR-PI).
4. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SR-PC).
5. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN).

#### **2.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO**

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

### 2.1.2.1 DOTACIONES URBANÍSTICAS

Se consideran como tales los terrenos que albergan:

- a. Comunicaciones
- b. Espacios libres
- c. Equipamientos
- d. Servicios urbanos

La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación de las presentes NNUU, mientras que su régimen específico y clasificación se detalla en el Título 9 de esta Normativa.

### 2.1.2.2 ZONAS CON ASIGNACIÓN DIFERENCIADA DE USOS E INTENSIDADES.

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

1. En Suelo Urbano, las NNUU establecen una regulación diferenciada por ordenanzas zonales, estableciéndose distintos usos e intensidades de uso y condiciones de aprovechamiento urbanístico diferenciadas para cada zona de ordenanza. Dichas condiciones se recogen en las fichas que integran el Título 13 de la presente normativa.
2. En Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado, las NNUU asignan un uso predominante a cada uno de los sectores que integran esta clase de suelo. Esta asignación de usos pormenorizados se recoge en las fichas individualizadas para cada sector que integran el Título 14 de la presente normativa.
3. En Suelo Rústico, las NNUU establecen los usos admitidos en correspondencia con la legislación aplicable. Dicha regulación se incluye en el Título 12 de la presente normativa.



## **3. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **3.1 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.**

---

#### **3.1.1 COMPETENCIAS**

Las actividades urbanísticas relacionadas con el desarrollo y la ejecución de las NNUU son funciones públicas cuya dirección corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias que correspondan a las restantes Administraciones públicas, y de la participación de éstas y de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes NNUU.

#### **3.1.2 INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Para el desarrollo y ejecución de las NNUU, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación
2. Instrumentos de gestión
3. Instrumentos de ejecución

### **3.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

---

#### **3.2.1 CLASIFICACIÓN**

Los instrumentos de ordenación que pueden desarrollar las NNUU son los siguientes:

1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo
2. Instrumentos de ordenación complementarios

### 3.2.2 TIPOS DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, son de entre los instrumentos de ordenación urbanística aquellos que tienen como objetivo principal la ordenación detallada, y que pueden clasificarse según los siguientes tipos:

1. ESTUDIOS DE DETALLE. (Artículos 131 y ss. del RUCyL.)
2. PLANES PARCIALES (Artículos 137 y ss. del RUCyL.)
3. PLANES ESPECIALES (Artículos 143 y ss. del RUCyL.)

### 3.2.3 TIPOS DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIOS

Los instrumentos de ordenación complementarios, cuyo objetivo es la precisión en la regulación de materias específicas, pueden clasificarse según los siguientes tipos:

1. ORDENANZAS ESPECIALES

## 3.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

---

### 3.3.1 MODALIDADES DE GESTIÓN

La gestión urbanística, entendida como el conjunto de procedimientos a utilizar para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, se llevará a cabo según la clase y categoría de suelo de que trate:

1. En Suelo Urbano Consolidado: Mediante actuaciones aisladas o licencia directa.
2. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable: Mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación.
3. En cualquier clase de suelo: Mediante actuaciones aisladas de iniciativa pública con los siguientes objetivos:
  - a. Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
  - b. Ampliar los patrimonios públicos del suelo.

Los mecanismos de desarrollo de las diferentes actuaciones se detallan, para ambas clases de suelo, en los Títulos 10 y 11 de la presente normativa.

#### 3.3.1.2 ACTUACIONES AISLADAS

##### Objeto y características

Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que pueden ejecutarse, se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

1. En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada, y con el objeto de completar la urbanización de las parcelas, si fuese necesario, para que alcancen la condición de solar:
  - a. Actuaciones aisladas de urbanización.
  - b. Actuaciones aisladas de normalización.
  - c. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.
2. En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública exclusivamente, y con el objeto de ejecutar dotaciones urbanísticas públicas:
  - a. Actuaciones aisladas de expropiación.
  - b. Actuaciones aisladas de ocupación directa.
  - c. Actuaciones aisladas con imposición de contribuciones especiales.
  - d. Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.
3. En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse actuaciones aisladas de expropiación, mediante gestión pública exclusivamente, y con cualquiera de las finalidades siguientes:
  - a. Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
  - b. Ampliar los patrimonios públicos de suelo.
  - c. Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

#### **Delimitación de actuaciones aisladas.**

El Ayuntamiento podrá, en todo momento, acordar la delimitación de Actuaciones Aisladas, conforme al procedimiento señalado en el artículo 171 del RUCyL.

#### **Sistemas de Actuación de actuaciones de normalización.**

Conforme a lo previsto en el artículo 71 de la LUCyL, las actuaciones de normalización se desarrollarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación especificados para las actuaciones integradas en el artículo 74 de la LUCyL, utilizándose como instrumento el Proyecto de Normalización.

### **3.3.1.3 ACTUACIONES INTEGRADAS**

#### **Objeto y características**

Las actuaciones integradas se caracterizan:

Por tener como objetivo la reparcelación y urbanización de un ámbito de suelo urbano no consolidado o urbanizable denominado Unidad de Actuación.

La gestión se realiza mediante la utilización de alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.

Como único instrumento de gestión urbanística se utiliza el Proyecto de Actuación.

### **Delimitación de unidades de actuación**

Las Unidades de Actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan al ámbito completo de una actuación integrada.

Conforme al artículo 73.2 de la LUCyL, así como en el Artículo 108 del RUCyL que la desarrolla, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación detallada conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

### **Proyectos de actuación**

Una vez delimitada una unidad de actuación y fijada su ordenación detallada, habrán de fijarse las bases técnicas y económicas sobre las que se desarrolle la gestión de la correspondiente actuación integrada. Dichas bases se fijarán en el correspondiente Proyecto de Actuación, en los términos definidos en los artículos 74.2, 74.3, 75, 76 y 77 de la LUCyL, así como en los artículos. 240 a 252 del RUCyL que la desarrolla.

### **Sistemas de Actuación.**

Conforme a lo previsto en el artículo 74 de la LUCyL, las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Concierto (Sección 1ª, del Capítulo IV del Título III del RUCyL.)
1. Compensación (Sección 2ª, del Capítulo IV del Título III del RUCyL.)
2. Cooperación (Sección 3ª, del Capítulo IV del Título III del RUCyL.)
3. Concurrencia (Sección 4ª, del Capítulo IV del Título III del RUCyL.)
4. Expropiación. (Sección 5ª, del Capítulo IV del Título III del RUCyL.)

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

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

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en el artículo 74.4 de la LUCyL, así como en el Artículo 285 del RUCyL que la desarrolla.

## **3.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

---

### **3.4.1 CLASIFICACIÓN**

Las obras, construcciones e instalaciones, correspondientes a la ejecución del planeamiento urbanístico, estarán definidas mediante los siguientes proyectos técnicos:

1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
2. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
3. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS
4. PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES

### **3.4.2 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS**

#### **3.4.2.1 DEFINICIÓN**

A los efectos de la competencia municipal en materia de intervención en el uso del suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y grado de desarrollo que requiera su objeto, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones, incluso por un técnico distinto del autor del proyecto.

#### **3.4.2.2 DOCUMENTACIÓN**

Los proyectos técnicos que se refieren a edificaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE, cumplirán, entre otros, los requisitos establecidos en la misma y el Anejo I del CTE.

Los proyectos técnicos que se refieren a edificaciones no incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE, contendrán, como mínimo, una memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos o croquis en los que se defina la actuación a realizar y el presupuesto de la misma.

#### **3.4.2.3 PLAZO**

Los proyectos técnicos especificarán de forma expresa la duración máxima prevista de las obras o actuación de que se trate.

#### **3.4.2.4 VISADO**

Los proyectos técnicos deberán estar debidamente visados por los Colegios Profesionales respectivos siempre que este requisito sea exigible conforme a la legislación vigente en cada caso.



### **3.4.3 CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

Las diferentes categorías de protección para la edificación y el espacio urbano establecidas en este Catálogo, requieren la consideración de distintas políticas de intervención en relación a sus características arquitectónicas, su estado de conservación, así como las necesidades de mejora de su calidad y habitabilidad.

En este sentido, en el presente apartado se definen los tipos de obras o intervenciones posibles sobre un elemento, a los efectos de establecer la gradación de protecciones en función de los tipos de obras permitidas dentro de cada protección.

#### **3.4.3.1 RESTAURACIÓN.**

Son obras encaminadas a la puesta en valor de un elemento.

#### **3.4.3.2 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.**

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, higiene y ornato sin afectar a su sistema estructural ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

#### **3.4.3.3 CONSOLIDACIÓN.**

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros, portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

#### **3.4.3.4 ACONDICIONAMIENTO.**

Se entienden por obras de acondicionamiento las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, en incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas

#### **3.4.3.5 REHABILITACIÓN Y REFORMA.**

Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.

Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:

1. Rehabilitación básica de un edificio.

Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.

2. Rehabilitación integral de un edificio.

Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.

#### **3.4.3.6 REESTRUCTURACIÓN.**

Se entiende por obras de Reestructuración, las de afectan a los elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

Las obras de reestructuración pueden clasificarse en función del alcance de la actuación en los siguientes tipos:

1. Reestructuración Parcial: Cuando las obras modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total.
2. Reestructuración Total: Cuando las obras eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50%.

#### **3.4.3.7 DEMOLICIÓN O ELIMINACIÓN.**

Son obras dirigidas al derribo de edificios y en función de su alcance pueden dividirse en los siguientes tipos:

1. Demolición total: Son obras que suponen la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviese ubicado permanezcan otros edificios estructural y funcionalmente independientes.
2. Demolición parcial: Son obras de demolición que afectan sólo a una parte de la edificación.

#### **3.4.3.8 OBRA NUEVA.**

Las obras de nueva edificación son aquellas dirigidas tanto a generar un nuevo volumen edificado como a aumentar el volumen edificado de una edificación preexistente.

1. Reconstrucción o reposición.

Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.

2. Nueva Planta.

Son obras que tienen por objeto la erección de una nueva construcción sobre un terreno vacante, ya sea porque lo estuviese con anterioridad, o porque se obtenga del derribo de una edificación existente o parte de ella.

3. Ampliación.

Son obras que incrementan el volumen o la superficie construida de las edificaciones existentes.

## **4. NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.**

### **4.1 LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **4.1.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo, considerados como los de ejecución o materialización de toda construcción, instalación, actividad o uso urbanístico, que afecte tanto al suelo como al subsuelo o al vuelo, enumerados en el artículo 97 de la LUCyL y el Artículo 288 y ss. del RUCyL que la desarrolla y además los siguientes:

1. La plantación de arbolado que constituya masa arbórea en cualquier tipo de suelo.

#### **4.1.2 AUTORIZACIONES CONCURRENTES**

Lo establecido en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación aplicable.

En el supuesto de actos sujetos a licencia urbanística para los que, en razón de la normativa territorial, urbanística o sectorial, fuesen necesarios autorizaciones previas de otras Administraciones públicas, o en supuesto de obras realizadas por particulares en terrenos de dominio público en los que fuese exigible autorización por parte del ente titular del mismo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al solicitante obtener la licencia y al Ayuntamiento otorgarla.

#### **4.1.3 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

El régimen general, la competencia y procedimiento en la concesión de licencias se ajustará a las determinaciones de los artículos 291 y ss. del RUCyL.

No obstante, aquellos aspectos que puedan modificarse por el Ayuntamiento, en los términos que autoriza la legislación de régimen local, y en uso de su potestad reglamentaria, se realizarán mediante la aprobación de ordenanzas especiales, sin que ello implique modificación de las NNUU.

En tanto no se lleve al acabo la elaboración de ordenanzas especiales, serán de aplicación las determinaciones señaladas en el presente título.

#### **4.1.4 CLASIFICACIÓN**

Las licencias urbanísticas sobre los actos de uso del suelo se clasifican según el siguiente esquema:

1. LICENCIA URBANÍSTICA
2. LICENCIA DE PARCELACIÓN
3. LICENCIA AMBIENTAL
4. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

#### **4.1.5 EXCEPCIONES.**

No están sujetos a licencia los actos señalados en el artículo 289 del RUCyL.

#### **4.1.6 RÉGIMEN GENERAL**

La competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas corresponde al Ayuntamiento. Su ejercicio se acomodará a lo previsto en la normativa reguladora de las bases del régimen local y demás legislación aplicable.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las previsiones de la ordenación urbanística vigente y en la legislación sectorial aplicable.

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

En ningún caso podrá entenderse otorgada por silencio administrativo una licencia contraria o disconforme con la normativa urbanística o territorial.

#### **4.1.7 PROCEDIMIENTO**

La competencia y el procedimiento se acomodarán a lo previsto en la normativa reguladora de las bases del régimen local y legislación urbanística aplicable.

#### **4.1.8 CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS.**

La solicitud de licencia urbanística se dirigirá a la Alcaldía y se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, conteniendo los siguientes datos:

1. Instancia de solicitud, consistente en la siguiente documentación:
  - a. Nombre, apellidos y DNI del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, y lugar al que deberán remitirse las notificaciones.
  - b. Objeto de la solicitud, expresando con claridad el alcance de la misma.

- c. Lugar, fecha y firma del solicitante.
2. Todos los datos y documentos que, según la naturaleza de la licencia que se solicite, se establecen en la legislación aplicable.

## **4.2 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE LAS LICENCIAS.**

---

### **4.2.1 LICENCIA URBANÍSTICA.**

#### **4.2.1.1 CATEGORÍAS**

Esta licencia se subdivide en las siguientes categorías:

1. Licencia de obra mayor
2. Licencia de obra menor

#### **4.2.1.2 LICENCIA DE OBRA MAYOR**

##### **Actos sujetos a licencia de obra mayor**

Requerirán licencia previa todos los actos de uso del suelo de los señalados en el apartado 4.1.1 de las presentes normas urbanísticas que puedan considerarse incluidos en esta categoría y que no se encuentren especificados como de obra menor en el apartado siguiente de estas NNUU.

##### **Documentación de la licencia de obra mayor**

- a. Instancia de solicitud, conforme al apartado 4.1.81 de estas NNUU.
- b. Proyecto Técnico según lo especificado en el apartado 3.4.2.2 de las presentes NNUU.

##### **Condiciones particulares de la licencia de obra mayor**

- a. Que se dispone de licencia de parcelación o, si esta no fuese exigible, que la parcela cumple los requisitos establecidos en el planeamiento aplicable.
- b. Que se está en condiciones de edificar, por haberse cumplido previamente los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- c. Que la parcela tiene la condición de solar o que la construcción está sujeta al régimen de urbanización y edificación simultáneas.
- d. Que se han obtenido las autorizaciones concurrentes que requiera el uso de suelo de que se trate, considerando.
- e. Que la dirección facultativa de las obras ha sido formalmente asumida por los técnicos competentes.
- f. Que se han obtenido, previa o simultáneamente, otras licencias, cuando estas resulten exigibles, como pueden ser la “licencia ambiental” o la “licencia comercial”.

- g. Que se cumplen cuantos otros requisitos de índole específica fuesen exigibles, a tenor de las presentes normas o del planeamiento de desarrollo aplicable.
- h. Que se ha realizado el abono de las tasas e impuestos que correspondan, y el depósito de las garantías exigibles.

#### 4.2.1.3 LICENCIA DE OBRA MENOR

##### Actos sujetos a licencia de obra menor.

Requieren licencia previa de obra menor aquellos actos de uso del suelo de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

Se enuncian a continuación un listado de actos de uso del suelo, con carácter limitativo, que están incluidos en la categoría de obra menor:

1. Obras de construcción que cumplan los siguientes requisitos:
  - a. Tengan escasa entidad técnica y constructiva
  - b. No tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente
  - c. Se desarrollen en una sola planta
  - d. No afecten a la seguridad de las personas
2. Obras auxiliares de la construcción.
  - a. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
  - b. Construcción de andamios y similares.
  - c. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
  - d. Acotamiento de fachadas.
  - e. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
  - f. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
  - g. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

3. Las siguientes pequeñas obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones existentes.
  - a. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  - b. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  - c. Reparación de cubiertas y azoteas.
  - d. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
  - e. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
  - f. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
  - g. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
  - h. Colocación de puertas y persianas.
  - i. Colocación de rejas.
  - j. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  - k. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  - l. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
  - m. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
  - n. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
  - o. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
  - p. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
4. Obras realizadas en la vía pública.
  - a. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
  - b. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
  - c. Colocación de postes de todo tipo.
5. Otras obras.
  - a. Las obras de construcción o instalación de cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
  - b. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados ( $50 \text{ m}^2$ ) de superficie total.



- c. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones significativas.
- d. Realización de jardines.
- e. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
- f. Corta y plantación de cualquier clase de arbolado y vegetación arbustiva.
- g. Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo Rústico, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>).

#### **Documentación particular de la licencia de obra menor**

- 1. Plano de situación de la obra.
- 2. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario.

El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de la normativa de las presentes NNUU.

- 3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- 4. Presupuesto real de la obra.
- 5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

#### **Condiciones particulares.**

- 1. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas NNUU, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- 2. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

#### **4.2.1.4 ESPECIALIDADES PARA LAS LICENCIAS DEL ENTORNO DE SANTA M<sup>a</sup> DE CARRIZO**

Las licencias que se soliciten en parcelas incluidas total o parcialmente dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural de Santa María de Carrizo deberán cumplir con las siguientes condiciones adicionales:

##### **Obras de instalación o reforma de carteles, letreros, toldos o iluminación, etc.**

- 1. Fotografía de la fachada completa en color.
- 2. Fotografía de local o lugar de actuación, con identificación en la misma fotografía del lugar de colocación del elemento solicitado.

3. Croquis acotado con indicación de materiales, colores, forma de sustentación, etc, del elemento planteado.

**Obras menores que afecten a la fachada: reforma de locales, pintura, reparación de fachada, etc.**

1. Fotografía en color del estado actual de la fachada.
2. Croquis de la fachada en el que se indique con claridad la ubicación de nuevos huecos o la reforma, en su caso, de los existentes.
3. Memoria, con definición de materiales, colores, etc.

**Obras de nueva planta.**

1. Proyecto básico de edificación, realizado por técnico competente, incluyendo alzado que incluya los edificios colindantes, mínimo dos por lado.
2. Fotografías en color de edificios colindantes y fotografía del solar.

**Obras de rehabilitación, restauración, readaptación.**

1. Proyecto básico de edificación, realizado por técnico competente, incluyendo alzado que incluya los edificios colindantes, mínimo dos por lado, levantamiento de planos de planta, alzados y secciones del edificio actual, con memoria sobre su estado.
2. Fotografías en color del edificio.

**Obras de derribo.**

1. Fotografías en color del edificio existente en cantidad suficiente para descripción completa del edificio.
2. Informe, realizado por técnico competente, sobre el estado del edificio.

## **4.2.2 LICENCIAS DE PARCELACIÓN.**

### **4.2.2.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA DE PARCELACIÓN**

Requieren licencia previa toda parcelación, división o segregación de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo las excepciones señaladas en el artículo 309 del RUCyL.

**4.2.2.2 DOCUMENTACIÓN**

1. Instancia de solicitud, conforme al apartado 4.1.81 de estas NNUU.
2. Memoria explicativa y justificativa, en la que se describirán las fincas originales y las que resulten de la parcelación, y se justifique que éstas satisfacen los requisitos establecidos en la normativa territorial, urbanística y sectorial.
3. Planos a escala 1/1.000 como mínimo y acotados en los que figurarán debidamente identificadas:
  - a. parcelas originales
  - b. parcelas resultantes de la parcelación

**4.2.2.3 CONDICIONES PARTICULARES**

1. Cumplirán con las condiciones particulares señaladas en el artículo 309 del RUCyL.
2. En Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas normas para cada zona de ordenanza.
3. En Suelo Rústico se tendrán en consideración las condiciones señaladas en el apartado 12.11.1 de la presente normativa.

**4.2.3 LICENCIA AMBIENTAL.****4.2.3.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA AMBIENTAL**

Requieren licencia ambiental las actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias considerables de acuerdo con lo establecido en la legislación en materia de medio ambiente y en concreto el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León u otra que la complemente o sustituya.

**4.2.3.2 DOCUMENTACIÓN**

1. Instancia de solicitud, conforme al apartado 4.1.81 de estas NNUU.
2. Proyecto técnico conforme a las prescripciones establecidas en la normativa técnica específica de la actividad de que se trate.

**4.2.3.3 CONDICIONES PARTICULARES**

1. Cumplirán con las condiciones particulares señaladas en la legislación vigente en materia medio ambiental.
2. Cumplirán con las condiciones particulares señaladas en el artículo 297 del RUCyL.

## **4.2.4 LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.**

### **4.2.4.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

Requieren licencia previa la primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones , tal y como señala el artículo 288.b)3º del RUCyL..

### **4.2.4.2 DOCUMENTACIÓN**

1. Instancia de solicitud, conforme al apartado 4.1.81 de estas NNUU.
2. Certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

## **4.3 PROCEDIMIENTOS ESPECIALES**

---

### **4.3.1 AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

#### **4.3.1.1 ACTOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL**

Será necesario el otorgamiento previo a la licencia urbanística de Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico por la Comisión Territorial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en el artículo 12.3 de la presente Normativa, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado.

#### **4.3.1.2 TRAMITACIÓN.**

Las condiciones y procedimiento se ajustarán a las determinaciones de los artículos 307 y ss. del RUCyL.

### **4.3.2 ALINEACIÓN OFICIAL.**

#### **4.3.2.1 ACTOS SUJETOS A ALINEACIÓN OFICIAL**

La alineación oficial será realizada por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de un particular, cuando se aprecien dudas razonables sobre la interpretación de la normativa en materia de retranqueos y rasantes.

**4.3.2.2 DEFINICIÓN Y DETERMINACIÓN.**

1. El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación de las NNUU y de los planes y proyectos que las desarrollan.
2. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

**4.3.2.3 SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.**

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

#### **4.3.2.4 CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.**

1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.
2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.
3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
4. Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

#### **4.3.2.5 REPLANTEO DE LÍNEAS.**

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

#### **4.3.3 LICENCIA PARCIAL.**

La licencia parcial, entendida como licencia de primera ocupación o utilización limitada a las partes ejecutadas conforme una previa licencia urbanística, se ajustarán a lo establecido en el artículo 312 del RUCyL.

#### **4.3.4 LICENCIA DE USO PROVISIONAL.**

La licencia de uso provisional sobre suelo urbanizable sin ordenación detallada se ajustará a lo establecido en el artículo 313 del RUCyL.

#### **4.3.5 LICENCIA EN SUPUESTOS DE INTERÉS GENERAL.**

En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos exigibles, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el artículo 314 del RUCyL.

#### **4.3.6 ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

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

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

La regulación de las Órdenes de Ejecución viene establecida en el Artículo 321 del RUCyL.

#### **4.3.7 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO.**

La legislación urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 325 y 326 del RUCyL.

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

## **5. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **5.1 REGULACIÓN DE USOS.**

---

#### **5.1.1 DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades, para poder ser desarrolladas en los lugares en los que sean admisibles en aplicación de las presentes NNUU o del planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de los usos no serán de aplicación a los existentes, salvo que en los locales que los alberguen pretendan realizarse obras que afecten a elementos o parámetros regulados en el presente título.

#### **5.1.2 REGULACIÓN.**

La regulación de los usos en las distintas clases y categorías de suelo se establece en las presentes NNUU según el siguiente esquema:

1. En Suelo Urbano en las fichas de zonas de ordenanza del Título 13 de esta Normativa, con las clases y categorías establecidas en el presente Título.
2. En el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable en las fichas que para cada sector se incluyen en el Título 14, con las clases y categorías establecidas en el presente Título.
3. En el Suelo Rústico, en las fichas de cada categoría de esta clase de suelo incluidas en el Título 16 de esta normativa, con las clases y categorías establecidas en el Título 12.3.2.

#### **5.1.3 SIMULTANEIDAD.**

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en la presente normativa.

Tendrá la consideración de uso predominante de un edificio o instalación el que tenga asignado un mayor aprovechamiento.

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



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

## **5.2 CLASES Y CATEGORÍAS DE USOS.**

---

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según esta normativa como uso predominante, compatible o prohibido.

### **5.2.1 USO PREDOMINANTE.**

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

En Suelo Rústico, los usos predominantes serán los definidos como permitidos en virtud del artículo 25 de la LUCyL, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el Título 12 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

### **5.2.2 USO COMPATIBLE.**

Es aquel que puede coexistir con el uso predominante en un determinado ámbito sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. En suelo urbano se considera que puede destinarse a cualquier uso compatible la totalidad de la edificabilidad asignada a cada ámbito particular.

Según sean de aplicación o no restricciones suplementarias con respecto al régimen general que les afecte, tal y como se establecen en el presente título, los usos compatibles podrán ser:

1. Uso permitido: sujeto a concesión de licencia municipal sin trámites previos.
2. Uso autorizable: que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa.

### **5.2.3 USO PROHIBIDO.**

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso predominante no puede considerarse autorizable en el ámbito que se señala en ningún caso.

## **5.3 USOS PORMENORIZADOS Y BÁSICOS.**

---

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las NNUU distinguen los siguientes usos pormenorizados, subdivididos a su vez en diversas categorías de usos básicos o categorías:

1. USO RESIDENCIAL: Vivienda unifamiliar, multifamiliar y alojamiento colectivo.
2. USO Terciario: Comercial, Oficinas, Alojamiento turístico, Restauración y Espectáculos.
3. USO APARCAMIENTO.
4. USO DOTACIONAL: Equipamientos y Servicios urbanos
5. USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES: Artesanía, Industria compatible y no compatible.
6. USOS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.
7. USO AGROPECUARIO: Construcciones agrícolas y ganaderas.
8. ACTIVIDADES ESPECIALES.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por la presente normativa, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del Título 13 de la presente Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

## **5.4 USO RESIDENCIAL.**

---

### **5.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

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

1. CATEGORÍA 1ª: Vivienda Unifamiliar  
Una única vivienda situada en cada parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.
2. CATEGORÍA 2ª: Vivienda Multifamiliar.  
Conjunto de viviendas con acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.
3. CATEGORÍA 3ª: Alojamiento Colectivo.  
Residencia destinada al alojamiento comunitario y estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.). No se incluyen en este apartado los alojamientos turísticos, definidos en el apartado correspondiente.

## **5.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.**

### **5.4.2.1 CONDICIÓN DE EXTERIORIDAD.**

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

1. Calle o espacio libre público.
2. Espacio libre privado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

### **5.4.2.2 DIMENSIÓN MÍNIMA.**

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

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

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a treinta (30) m<sup>2</sup>.

### **5.4.2.3 PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.**

Para que una vivienda libre pueda tener tal consideración a efectos de habitabilidad, deberá disponer, al menos, de las estancias que se relacionan a continuación:

1. Salón-comedor
2. Cocina
3. Dormitorio doble
4. Baño

### **5.4.2.4 DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS ESTANCIAS.**

Se establecen a continuación los requisitos dimensionales mínimos de deberán satisfacer las estancias en cuanto a superficie útil y dimensión horizontal mínima.

1. Cocina: 6 m<sup>2</sup>, siendo su dimensión mínima 1,6 m.
2. Salón-comedor: 15 m<sup>2</sup> en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> en vivienda de tres o más de tres dormitorios, con una dimensión mínima de 2,5 m.

3. Dormitorio: 6 m<sup>2</sup>. el individual y 10 m<sup>2</sup>. el doble, de superficie útil, sin armarios con unas dimensiones mínimas de 2 m y 2,5 m respectivamente.
4. Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3 m<sup>2</sup>.
5. Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m<sup>2</sup>.

#### **5.4.2.5 PROHIBICIÓN DE VIVIENDAS EN SÓTANO.**

Ninguna vivienda podrá tener piezas vivideras en sótano.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de vivienda multifamiliar podrá tener piezas vivideras cuyo pavimento está a un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

#### **5.4.2.6 ALTURA LIBRE MÍNIMA.**

1. La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) en vestíbulos, pasillos y aseos.
2. En las piezas habitables se admiten reducciones puntuales de la altura libre hasta un mínimo de 2,20 m. siempre que la reducción de altura no afecte a más de un 25% de la superficie útil de la pieza.
3. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

#### **5.4.2.7 GARAJES INDIVIDUALES.**

1. Superficie útil mínima: 14 m<sup>2</sup>
2. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.
3. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,50 metros.
4. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,50 x 3,50 metros.
5. Pendiente máxima de rampa: 16%.
6. Cumplirán con las exigencias señaladas en el CTE.

#### **5.4.2.8 GARAJES COLECTIVOS.**

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

Las condiciones particulares de los garajes colectivos serán equivalentes a las señaladas para el uso de aparcamiento en el apartado 5.6.2 de la presente normativa.

**5.4.2.9 OTRAS CONDICIONES.**

1. Será obligada la existencia de un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios, ni a través de la cocina.
2. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares de la edificación principal.
3. Aparcamiento: en edificios multifamiliares de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión mínima de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de local destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión o se indique otra cosa en las fichas de ordenanza correspondientes.
4. Almacenaje: toda vivienda incluida en un edificio multifamiliar deberá contar con un trastero de superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> y altura libre no inferior a los dos metros (2m).
5. Tendaderos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos metros (2 m) de longitud, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester. La ropa tendida no resultara visible desde el espacio público, por lo que, si el tendedero diese frente al mismo, estará dotado de un sistema de protección visual. Dicho sistema de protección visual no podrá perjudicar las condiciones mínimas de iluminación solar y ventilación natural de ninguna pieza habitable.

**5.5 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.**

---

**5.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

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

**5.5.1.1 OFICINAS.**

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

**5.5.1.2 COMERCIAL.**

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

Se entienden por establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones dispuestas sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin ellos, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que, con la misma finalidad, reciben aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria, siempre que tengan el carácter de inmueble de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

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

1. CATEGORÍA 1ª: Pequeños establecimientos comerciales.

Los establecimientos comerciales individuales o colectivos, según definición el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 104/2005, de 29 de septiembre), con una superficie de venta al público inferior a 500m<sup>2</sup>.

2. CATEGORÍA 2ª: Medianos establecimientos comerciales.

Los establecimientos comerciales individuales o colectivos, según definición el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 104/2005, de 29 de septiembre), con una superficie de venta al público inferior a 1.000m<sup>2</sup> e igual o superior a 500m<sup>2</sup>.

3. CATEGORÍA 3ª: Grandes establecimientos comerciales.

Los establecimientos comerciales individuales o colectivos, según definición el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 104/2005, de 29 de septiembre), con una superficie de venta al público igual o superior a 1.000m<sup>2</sup>.

#### 5.5.1.3 ALOJAMIENTO TURÍSTICO:

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

#### 5.5.1.4 RESTAURACIÓN:

Cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.

#### 5.5.1.5 ESPECTÁCULOS:

Abarca aquellas actividades organizadas con el fin de congregar público para presenciar representaciones o exhibiciones de naturaleza artística, cultural, deportiva o análoga, así como aquéllas dirigidas al público en general cuyo fin sea el esparcimiento, ocio, recreo o diversión del mismo

### 5.5.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran las siguientes condiciones particulares para estos usos:

**5.5.2.1 USO DE OFICINAS.**

1. La dotación mínima de aseos será:
  - a. Si la superficie del local es inferior a 100 m<sup>2</sup>, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
  - b. Si la superficie del local es superior a 100 m<sup>2</sup> e inferior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
  - c. Si la superficie del local es superior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

En los casos de los apartados b y c estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

2. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
3. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano.
4. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
5. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de superficie útil.

**5.5.2.2 USO COMERCIAL.****Superficie de venta al público.**

1. La superficie de venta al público de un establecimiento comercial será coincidente con lo establecido en el artículo 17.3 de la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León, así como lo dispuesto en el artículo 13 del Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 104/2005, de 29 de septiembre).

**Condiciones particulares de los grandes establecimientos comerciales**

1. Será competencia de la Administración Autonómica el otorgamiento de la licencia comercial específica de gran establecimiento comercial prevista en los artículos 18 y ss. de la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León.

**Condiciones particulares de los medianos establecimientos comerciales**

1. En tanto en cuanto no se apruebe el respectivo Plan Territorial de Equipamiento Comercial será competencia de la Administración Autonómica el otorgamiento de la licencia comercial específica de mediano establecimiento comercial prevista en los artículos 34 y ss del Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 104/2005, de 29 de septiembre).

**Condiciones particulares de los pequeños establecimientos comerciales**

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
2. La dotación mínima de aseos será:
  - a. Si la superficie de venta al público es inferior a 100 m<sup>2</sup>, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
  - b. Si la superficie de venta al público es superior a 100 m<sup>2</sup> e inferior a 200 m<sup>2</sup>, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
  - c. Si la superficie de venta al público es superior a 200 m<sup>2</sup>, se añadirá un lavabo y un inodoro en cada uno de los aseos por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción.
  - d. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
3. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de doscientos ochenta centímetros (280 cm) en las partes del local que contabilicen a los efectos del cómputo de la superficie de venta y de doscientos veinte centímetros (220 cm) en las partes del local cuyo uso no requiera la presencia prolongada de personas.
4. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.
5. Los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>, se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. La diferencia de cota entre el suelo de la planta baja y la del sótano, no sea superior a 3,5 metros.
  - b. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
6. Si, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.

#### 5.5.2.3 USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

Cualquiera de las categorías del uso de alojamiento turístico deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente.

Ningún alojamiento turístico tendrá dormitorios en planta sótano, ni ubicados de tal modo que el pavimento de los mismos esté a un nivel inferior al del terreno en contacto con la edificación.

El uso de alojamiento turístico en edificio compartido quedará asimilado al uso residencial en alojamiento colectivo, cuyas condiciones particulares están señaladas en el apartado 5.4.2 de la presente normativa.

En los alojamientos turísticos en edificios independientes deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada habitación, doble o individual.



#### **5.5.2.4 USO RESTAURACIÓN.**

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial.

#### **5.5.2.5 USO ESPECTÁCULOS.**

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial.

Deberán cumplir la normativa sectorial referente a locales de espectáculos, y en particular el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

### **5.6 USO DE APARCAMIENTO.**

---

#### **5.6.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Comprende las actividades comerciales destinadas a la detención prolongada de los vehículos a motor, tanto en recintos al aire libre como en locales cerrados.

#### **5.6.2 CONDICIONES PARTICULARES.**

##### **5.6.2.1 SUPERFICIE.**

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

##### **5.6.2.2 DIMENSIONES MÍNIMAS.**

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,30 x 4,75m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido.

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

##### **5.6.2.3 ACCESOS.**

1. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de 3 metros.

2. En garajes con capacidad superior a  $1.000\text{m}^2$ , el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior y dispondrán de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos
3. Los tramos rectos de las rampas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y los tramos con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreebancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.
4. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.
5. El garaje deberá cumplir las especificaciones técnicas del Documento Básico de seguridad en caso de incendio (DB SI) del CTE.

#### 5.6.2.4 VENTILACIÓN.

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente Disposición Básica de higiene, salud y protección del medio ambiente (DB HS) del CTE.

#### 5.6.2.5 DISTRIBUCIÓN.

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

#### 5.6.2.6 OTRAS INSTALACIONES.

1. Los aparcamientos de uso público dispondrán de los siguientes requerimientos en cuanto a aseos:
  - a. Si tienen una capacidad superior a las 25 plazas e igual o inferior a las 100 plazas, un aseo.
  - b. Si tiene una capacidad superior a las 100 plazas, deberán disponer, al menos, de los aseos independientes divididos por sexos.
2. Se dispondrán tomas de agua a razón de una por cada  $500\text{m}^2$  de superficie útil, y no menos de una por planta.
3. Con anterioridad a que la red de saneamiento del garaje acometa a la del resto del inmueble, o en todo caso, a la red pública, deberá colocarse una arqueta separadora de grasas y fangos que asegure una decantación eficaz y haga posibles su limpieza periódica.
4. Por cada  $100\text{ m}^2$  de superficie útil, se instalará un recipiente de material resistente al fuego en el que puedan depositarse trapos manchados de aceite, grasa o gasolina.

5. Por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción se instalará un recipiente abierto que contenga un producto (arena, etc.) capaz de absorber cualquier derrame fortuito de aceite, gasolina y otros.

## **5.7 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.**

---

### **5.7.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.**

Es el uso correspondiente con actividades dotacionales de prestación social y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

### **5.7.2 CARACTERIZACIÓN.**

Según el carácter de las prestaciones o servicios se distinguen las siguientes categorías:

1. Administrativo
2. Asistencial
3. Sanitario
4. Comercial
5. Cultural
6. Deportivo
7. Educativo
8. Funerario
9. Protección Ciudadana
10. Religioso
11. Servicios
12. Genérico

#### **5.7.2.2 USO ADMINISTRATIVO.**

Comprende los espacios y edificaciones destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc..

**5.7.2.3 USO ASISTENCIAL.**

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

**5.7.2.4 USO SANITARIO.**

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

**5.7.2.5 USO COMERCIAL.**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos destinados a garantizar a la población el suministro de productos de carácter básico, fundamentalmente alimentario.

**5.7.2.6 USO CULTURAL.**

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

**5.7.2.7 USO DEPORTIVO.**

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

**5.7.2.8 USO EDUCATIVO.**

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

**5.7.2.9 USO FUNERARIO.**

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente al enterramiento (cementeros) o la incineración de los restos humanos (crematorios), y otros servicios de carácter complementario (tanatorios, etc..).

**5.7.2.10 USO PROTECCIÓN CIUDADANA.**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados a fuerzas de seguridad del estado y de protección de la ciudadanía.

**5.7.2.11 USO RELIGIOSO.**

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

#### **5.7.2.12 USO DE SERVICIOS.**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados a servicios complementarios, como transporte, defensa, etc...

#### **5.7.2.13 USO GENÉRICO.**

Comprende los espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de estas Normas. Corresponden por lo tanto con los denominados usos alternativos cuya elección definitiva se produce con la edificación y que resultan variables con el tiempo.

### **5.7.3 CONDICIONES PARTICULARES.**

#### **5.7.3.1 ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las NNUU como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los instrumentos de desarrollo.

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

#### **5.7.3.2 SÓTANOS.**

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

#### **5.7.3.3 APARCAMIENTO.**

Los usos dotacionales dispondrán en el interior de la parcela, siempre que sea viable, de plazas de aparcamiento y de carga y descarga que genere la actividad.

## **5.8 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.**

---

### **5.8.1 DEFINICIÓN**

Es el uso correspondiente con actividades dotacionales destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, seguridad, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

## 5.8.2 CONDICIONES PARTICULARES

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

## 5.9 USO INDUSTRIAL.

---

### 5.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

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

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

#### 1. CATEGORÍA 1ª. Talleres

Talleres artesanales o almacenes con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que estén consideradas exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental según el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

#### 2. CATEGORÍA 2ª. Pequeñas industrias,

Pequeñas industrias, almacenes y talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia, con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, y que estén consideradas exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental o sometidas al régimen de comunicación según el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

#### 3. CATEGORÍA 3ª: Industria general,

Industrias no incluidas en ninguna de las categorías anteriores e incompatibles con el uso residencial.

## 5.9.2 CONDICIONES PARTICULARES.

### 5.9.2.1 CONDICIONES PARTICULARES EN LAS CATEGORÍAS 1ª Y 2ª

1. En general, las instalaciones industriales incluidas en estas categorías han de cumplir la legislación sectorial aplicable sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan y la correspondiente a los centros de trabajo, así como las que establezca la presente normativa.
2. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, al altura libre mínima de los locales será la siguiente:
  - a. 2,50 metros en plantas altas y sótanos
  - b. 2,80 metros en planta baja
  - c. 2,20 metros en las partes del local cuyo uso no requiera la presencia prolongada de personas
3. La dotación mínima de servicios será la siguiente:
  - a. 1 aseo
  - b. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiéndose realizar a través de un vestíbulo previo.
4. Para los usos incluidos en la categoría 2ª deberá preverse como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200m<sup>2</sup> de superficie construida.
5. En el supuesto de instalaciones domésticas únicamente serán de aplicación las condiciones que correspondan a la vivienda a la que están anexas.

## 5.10 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

---

### 5.10.1 DEFINICIÓN

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

### 5.10.2 CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las NNUU como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los instrumentos de desarrollo.

Las condiciones particulares se remiten a la ficha correspondiente con la ordenanza zonal denominada Espacios Libres del Título 13 de la presente normativa para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

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

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

## **5.11 USO AGROPECUARIO.**

---

### **5.11.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Se entienden como uso agropecuario las actividades relativas a la producción agrícola, ganadera, forestal y cinegética, así como la destinada a la preservación del medio natural y sus especies.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. CATEGORÍA 1ª: Explotación doméstica.

Aquella explotación considerada exenta de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental o sujeta al régimen de comunicación según la regulación del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

2. CATEGORÍA 2ª: Otras explotaciones.

Aquellas explotaciones no incluidas en la categoría anterior

### **5.11.2 CONDICIONES PARTICULARES.**

Las actividades agropecuarias se regularán con arreglo a la legislación sectorial que les sea de aplicación.



## **6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **6.1 OBJETO Y CONTENIDO**

---

Son condiciones generales de la edificación aquellas que han de cumplir las parcelas que sirven de soporte a la edificación, y las que han de cumplir las características morfológicas de las edificaciones y sus relaciones con el entorno.

Las condiciones generales de la edificación deberán cumplirse en los siguientes supuestos, sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por las presentes NNUU en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza:

1. Parcelaciones
2. Obras nuevas, según definición realizada en el apartado 3.4.3.8 de la presente normativa, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
3. Obras de reforma total de los edificios, según definición realizada en el apartado 3.4.3.5 de la presente normativa.

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

1. Condiciones de parcela.
2. Condiciones de posición.
3. Condiciones de ocupación.
4. Condiciones de aprovechamiento.
5. Condiciones de volumen.
6. Condiciones morfológicas.
7. Condiciones estéticas.

Las distintas condiciones deberán cumplirse en las obras de edificios que modifiquen alguno de sus parámetros definitorios.

## **6.2 CONDICIONES DE PARCELA.**

---

### **6.2.1.1 DEFINICIÓN.**

Se define como parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Se entiende por condiciones de parcela las que se refieren a la superficie de las mismas, a su configuración geométrica y a las dimensiones de sus linderos.

### **6.2.1.2 LINDEROS.**

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

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de las parcelas el deslinde y amojonamiento de las mismas, cuando sea necesario de forma justificada por motivos urbanísticos.

### **6.2.1.3 FONDO DE PARCELA**

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

### **6.2.1.4 FONDO MÍNIMO DE PARCELA**

Se entiende por fondo mínimo de parcela la longitud mínima establecida para cada zona de ordenanza, debiendo mantener, al menos, las condiciones de forma de parcela señaladas en el apartado siguiente. .

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

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

### **6.2.1.6 SUPERFICIE DE PARCELA.**

Se considerará como superficie de una parcela, la del polígono resultante de la proyección vertical sobre un plano horizontal de sus linderos.

### **6.2.1.7 SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE.**

Se entiende por superficie de parcela edificable la parte de la misma comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

**6.2.1.8 PARCELA MÍNIMA.**

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

**6.2.1.9 PARCELA MÁXIMA.**

Se entiende por parcela máxima la parcela de mayor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

**6.2.1.10 PARCELA INDIVISIBLE.**

Se entienden por indivisibles:

1. Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de parcelas colindantes, con el fin de agregarlos a las mismas.
2. Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin indicado en el apartado anterior.
3. Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondientes a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
4. Las parcelas vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones autorizadas sobre las mismas.

**6.2.1.11 PARCELA EDIFICABLE.**

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por las NNUU y susceptible de ser edificada.

**6.2.1.12 FRENTE DE PARCELA.**

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

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

**6.2.1.13 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.**

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

#### **6.2.1.14 EXENCIONES DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES MORFOLÓGICAS DE PARCELA.**

Excepcionalmente, se consideran exentas del cumplimiento de las condiciones morfológicas en el Suelo Urbano Consolidado a los efectos de su consideración como parcelas edificables aquellas que cumplan las siguientes condiciones:

1. Las parcelas que existieran como tales a la aprobación de las presentes NNUU, circunstancia que deberá acreditarse suficientemente a juicio del Ayuntamiento.
2. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes NNUU, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

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

#### **6.2.1.15 SOLAR.**

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en las NNUU para considerarse parcela edificable, así como las condiciones señaladas en el artículo 24 del RUCyL y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes NNUU, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 7.2 de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 7.4 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 7.5 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 7.6 de la presente normativa.
6. Disponer de servicio de telecomunicaciones.

### **6.3 CONDICIONES DE POSICIÓN.**

---

#### **6.3.1.1 DEFINICIÓN.**

Se entiende por condiciones de posición las que determinan el emplazamiento de la edificación dentro de las parcelas, tal y como se definen en las NNUU o en el planeamiento de desarrollo.



Fig.: Condiciones de posición

### 6.3.1.2 EDIFICACIÓN.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos contruidos, destinados a un uso específico e instalados en el terreno con carácter permanente.

### 6.3.1.3 ALINEACIÓN EXTERIOR.

Es la línea señalada en el planeamiento para establecer el límite que separa los terrenos calificados como viales públicos o espacios libres públicos, de los terrenos edificables.

### 6.3.1.4 ALINEACIÓN INTERIOR.

Es la línea señalada expresamente en el planeamiento para establecer el límite que separa la parte de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, de la que obligatoriamente ha de quedar libre de la misma tanto en suelo como en subsuelo, salvo que expresamente se señale otra cosa.

### 6.3.1.5 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.

Se entiende por alineación oficial de parcela el frente de parcela delimitado oficialmente por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial.

### 6.3.1.6 FACHADA Y LÍNEA DE FACHADA.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales que cierran y delimitan el mismo.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

**6.3.1.7 MEDIANERA.**

Es la fachada que está situada sobre un lindero lateral.

**6.3.1.8 RETRANQUEO.**

Se entiende por retranqueo la distancia que debe separar la edificación de la alineación de parcela, medida perpendicularmente a ésta en cada uno de sus puntos, y que debe quedar libre de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

Cuando se superpongan varias condiciones de retranqueo, como pueden ser las señaladas en las ordenanzas zonales, y las líneas de edificación de ciertas infraestructuras, prevalecerá la mayor de las dos distancias definidas.

**6.3.1.9 SEPARACIÓN A LINDEROS.**

Se entiende por separación a linderos la distancia mínima que deben separarse las fachadas de los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a éste en cada uno de sus puntos.

**6.3.1.10 SEPARACIÓN A OTROS EDIFICIOS.**

Se entiende por separación de un edificio a otros la distancia mínima que permita que la línea de fachada del primero pueda desplazarse paralelamente a sí misma esa dimensión, de modo que no se produzcan intersecciones con la línea de edificación del otro.

**6.3.1.11 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.**

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

**6.3.1.12 ÁREA DE MOVIMIENTO.**

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

**6.3.1.13 RASANTE OFICIAL.**

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

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al instrumento de desarrollo correspondiente.

#### 6.3.1.14 PIEZA VIVIDERA.

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

#### 6.3.1.15 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

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

Las condiciones particulares de cada zona de ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, recogidas en las fichas del Título 13 de la presente normativa, establecen los tipos edificatorios admisibles en cada caso.

Las tipologías utilizadas son, entre otras, las siguientes:

1. EDIFICACIÓN ADOSADA O ENTRE MEDIANERÍAS:

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

2. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA:

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

3. EDIFICACIÓN AISLADA:

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

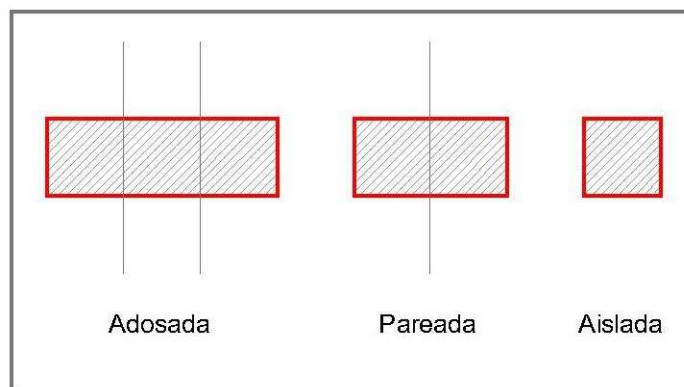


Fig.: Tipologías edificatorias

## **6.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN.**

---

### **6.4.1.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.**

Es el límite máximo de la superficie de parcela que puede ser ocupada por las edificaciones.

Se entiende por porcentaje de ocupación la relación entre la superficie ocupable máxima y la superficie de terreno que proceda considerar a estos efectos, y se expresa en términos porcentuales.

La aplicación del porcentaje de ocupación dará lugar a una superficie ocupable máxima. En cualquier caso prevalecerá la menor de las superficies ocupables derivadas de la aplicación de las distintas condiciones de la presente normativa.

### **6.4.1.2 SUPERFICIE OCUPADA.**

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación sobre el plano horizontal de la parcela, excluidos los vuelos y los patios interiores que se prolonguen hasta la cota de planta de la planta baja.

### **6.4.1.3 SUPERFICIE LIBRE.**

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

### **6.4.1.4 PATIO DE PARCELA.**

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

## **6.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**

---

### **6.5.1.1 EDIFICABILIDAD.**

Es la cuantificación de la superficie máxima edificable correspondiente a una parcela, en función de su calificación y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

1. Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.
2. Superficie máxima construible, definida en m<sup>2</sup> totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.



3. En función de criterios morfológicos, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen de la presente normativa (alineaciones, retranqueo, alturas, ocupación, etc.).

#### **6.5.1.2 APROVECHAMIENTO.**

Es la cuantificación de los metros cuadrados construibles en el uso predominante que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

#### **6.5.1.3 SUPERFICIE ÚTIL.**

Se entiende por superficie útil de un espacio construido la del suelo del mismo en la parte en que la altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

#### **6.5.1.4 SUPERFICIE CONSTRUIDA.**

Se entiende por superficie construida la delimitada por la cara externa de los cerramientos verticales exteriores de cada uno de los locales que constituyen la edificación y los ejes de las medianeras en su caso, deducida la superficie de los patios de luces.

Computan al 50% de su superficie los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos y que estén cerrados por dos o menos de sus cuatro orientaciones, computando al 100% cuando estén cerrados por tres orientaciones.

No computarán como superficie construida:

1. Los espacios bajo cubierta que cumplan con los siguientes requisitos:
  - a. Que por sus características morfológicas o constructivas no tengan ningún uso posible.
  - b. En uso residencial los que tengan una altura inferior a 1,5m.
  - c. Los espacios descubiertos, tales como balcones, terrazas, azoteas, etc.

#### **6.5.1.5 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

Es la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie de parcela edificable, y se expresa en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

#### **6.5.1.6 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.**

Es la máxima superficie construida sobre rasante que puede realizarse en cada parcela.

En caso de que venga determinado por la edificabilidad, se obtendrá como producto de ésta por la superficie de parcela neta o de un determinado ámbito.

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

Para el cómputo de la superficie edificable se seguirán los siguientes criterios:

1. No computan los sótanos y semisótanos.
2. No computan los espacios descubiertos, tales como balcones, terrazas, azoteas, etc.
3. Computan al 50% de su superficie los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos y que estén cerrados por dos o menos de sus cuatro orientaciones, computando al 100% cuando estén cerrados por tres orientaciones.
4. No computan los espacios bajo cubierta que cumplan con los siguientes requisitos:
  - a. Que por sus características morfológicas o constructivas no tengan ningún uso posible.
  - b. En uso residencial los que tengan una altura inferior a 1,5m.

## **6.6 CONDICIONES DE VOLUMEN.**

---

### **6.6.1.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

Es la dimensión vertical de la edificación que sobresale con respecto al terreno.

Se regula de dos formas diferenciadas:

1. En base al número máximo de plantas edificables.
2. En base a la altura máxima de la edificación, referida ésta a la línea de cornisa.

### **6.6.1.2 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.**

A efectos de las presentes NNUU se consideran las siguientes plantas:

#### **1. PLANTA SÓTANO.**

Se entiende por planta sótano toda planta enterrada o semienterrada, siempre que la cara inferior del forjado que constituye su techo esté a menos de 1 metro de la rasante de la acera, o en su defecto del terreno, a lo largo de toda la alineación exterior.

La parte de la planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de lo especificado tendrá, en toda esa parte, la consideración de planta baja.

#### **2. PLANTA BAJA:**

Se entiende por planta baja la primera planta, ya sea diáfana o cerrada, situada por encima de la planta sótano, real o posible.

#### **3. ENTREPLANTA.**

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una misma planta.

Se prohíbe la construcción de entreplantas en obras de nueva edificación, sin perjuicio de la posibilidad de comunicación de varias plantas mediante huecos de doble o múltiple altura.

Para los edificios existentes cuyas características posibiliten la ubicación de entreplantas, podrá autorizarse su construcción siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Que la entreplanta y la planta baja de la que forme parte integren un local o establecimiento único e indisoluble.
- Que la entreplanta esté comunicada con el resto del local, de manera que en condiciones normales de funcionamiento no sea necesario utilizar espacios comunes de circulación interior del edificio, ni recorridos por el exterior de aquel.
- Que la superficie útil de la entreplanta no supere el 50% de la superficie útil de la planta baja del local del que forme parte.
- Que la altura libre bajo la misma no sea inferior a la exigible en función del uso a que se destine el local.

#### 4. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja, salvo las plantas bajo cubierta.

#### 5. PLANTA BAJO CUBIERTA:

Se entiende por planta bajo cubierta la situada entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

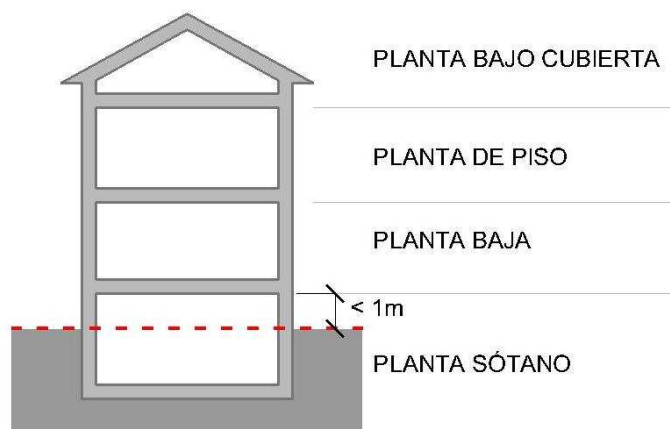


Fig.: Plantas de la edificación

#### 6.6.1.3 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza o de uso, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

1. Planta sótano:
  - a. Mínimo: 220 cm.
  - b. Máximo: no se establece.
2. Planta baja:
  - a. Mínimo: 250 cm.
  - b. Máximo: 400 cm o la existente
3. Entreplanta:
  - a. Mínimo: 250 cm.
  - b. Máximo: no se establece.
4. Planta de piso:
  - a. Mínimo: 250 cm.
  - b. Máximo: no se establece.

#### **6.6.1.4 CÓMPUTO DEL NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS EDIFICABLES.**

Fijará el número máximo de plantas permitidas de la edificación. En dicho cómputo se incluirán:

1. La planta baja.
2. Todas las plantas de piso.
3. La planta bajo-cubierta, salvo que pueda incluirse en el interior del volumen de la cubierta tal y como se define en el apartado 6.6.1.9 de la presente normativa.

#### **6.6.1.5 LÍNEA DE CORNISA.**

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con la cara inferior del alero o cornisa del edificio.

### 6.6.1.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.

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

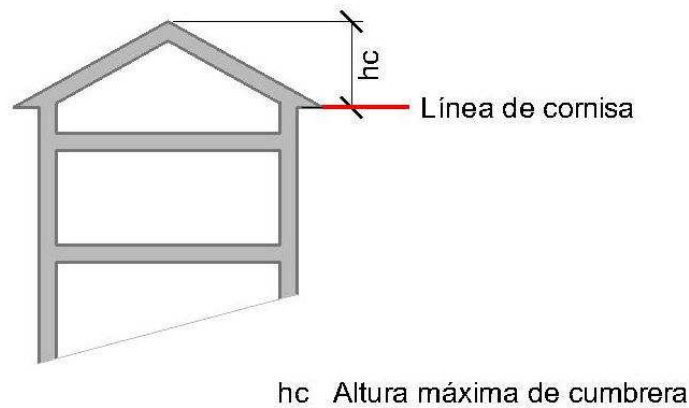


Fig.: Altura máxima de cumbrera

Con carácter general la altura máxima a cumbrera se fija en 4,5 metros salvo que se indique otra cosa en la ficha de ordenanza correspondiente.

### 6.6.1.7 PLANO DE RASANTE.

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

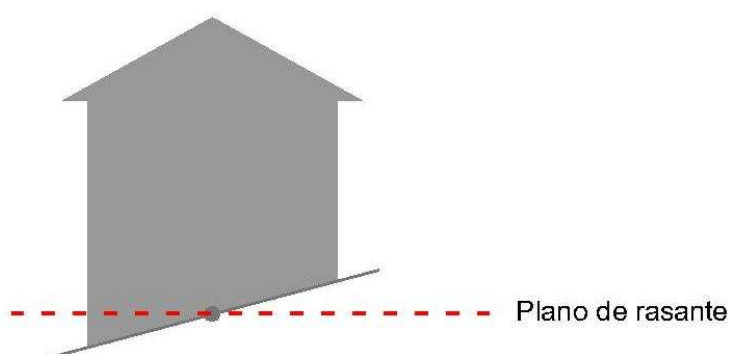


Fig.: Plano de rasante

#### 6.6.1.8 ALTURA MÁXIMA.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la línea de cornisa con respecto al plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

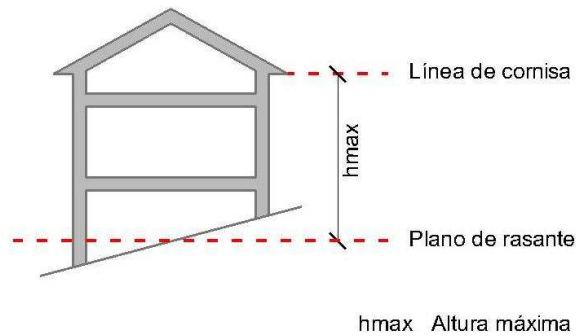


Fig.: Altura máxima

#### 6.6.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por cubierta de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Se permiten espacios vivideros bajo cubierta.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será:
  - a. 30° en edificios.

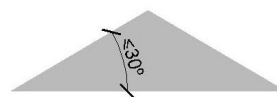


Fig.: Condiciones de la cubierta

2. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la solución en terraza y las buhardillas reguladas en la presente normativa.
3. Los aleros volados sobre fachada se ajustarán a las determinaciones señaladas en el apartado 6.7.5 de la presente normativa.

### 6.6.1.10 PLANTA ÁTICO.

Se entiende por planta ático aquella que se dispone por encima de la última planta de piso de un edificio, retranqueada con respecto a la alineación, y que cuenta con una terraza plana de uso privativo sobre la cubierta de la planta inferior en este espacio de retranqueo.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirá la construcción de una planta ático, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

1. El ático se desarrollará en una sola planta, no pudiendo exceder ningún punto de su cubierta de la cota máxima de cuatrocientos centímetros (400 cm.) medidos verticalmente desde la cara superior del forjado correspondiente al suelo de su planta.
2. El volumen del ático estará definido por un plano vertical paralelo a la fachada exterior de la edificación principal, separado de ésta una distancia mínima de trescientos centímetros (300 cm.). Asimismo, ningún punto de su volumen podrá sobrepasar el plano teórico definido por la línea de alero en fachada y un ángulo de cuarenta y cinco grados sexagesimales ( $45^{\circ}$ ) con la horizontal.
3. La cubierta de la planta ático cumplirá las condiciones genéricas establecidas para las cubiertas de la edificación. A los efectos de definición del arranque de los faldones de cubierta, se entenderá que en la planta ático la línea de cornisa es la intersección entre el plano de retranqueo paralelo a las fachadas (separado de estas una distancia de tres metros lineales -3 m.-), y la cara inferior del alero o cornisa de la cubierta de la planta ático.

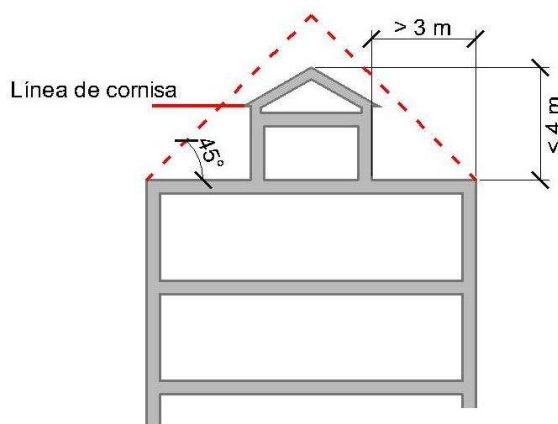


Fig.: Condiciones de los áticos

### 6.6.1.11 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Por encima de la cubierta únicamente se permiten las siguientes construcciones:

1. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético.
2. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.).

## **6.7 CONDICIONES MORFOLÓGICAS.**

---

### **6.7.1 DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

Las condiciones morfológicas son las que se imponen a las edificaciones y a determinadas instalaciones, al objeto de asegurar la adecuada integración de las mismas en el paisaje urbano o, en su caso en el rural.

Excepcionalmente, y por razones compositivas justificadas a criterio del Ayuntamiento, podrán autorizarse condiciones morfológicas diferentes, siempre que ello no dé lugar a mayores aprovechamientos.

### **6.7.2 SOPORTALES.**

Se definen los soportales como espacios porticados cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que son contiguos y paralelos a la alineación oficial y totalmente abiertos a ella.

Se dispondrán soportales en aquellos frentes de fachada donde expresamente se indica en los planos de ordenación según la morfología existente.

Los soportales deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Salvo definición expresa del soportal en las presentes NNUU, deberán estar abiertos por todos sus laterales no pudiendo quedar interrumpido su recorrido por cerramientos, o linderos de otras parcelas.
2. El límite entre el espacio interior del soportal y la calle a la que se abre, estará definido por un pórtico consistente en una línea de pilares que deberán guardar una separación mínima entre ejes de 250 cm y máxima de 450 cm.
3. La altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.). La altura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la altura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, salvo en aquellos casos en que esto suponga superar los límites máximo o mínimo fijados en este epígrafe.
4. La anchura libre mínima del soportal, medida entre la cara exterior de los pilares del pórtico y el cerramiento de la planta baja, perpendicularmente a la alineación oficial, será en todos los puntos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.). La anchura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la anchura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, aunque no se cumplan los límites máximo y mínimo establecidos en este epígrafe.
5. Si se trata de sustitución de elementos existentes, se respetarán las características formales, constructivas y dimensionales del soportal demolido.



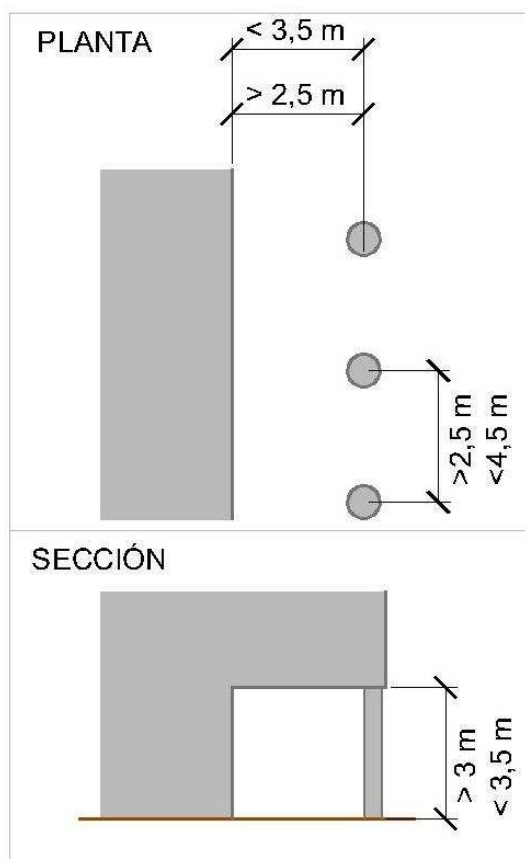


Fig.: Condiciones de los soportales

### 6.7.3 PASAJES.

Se definen los pasajes como espacios cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que comunican entre sí dos espacios públicos atravesando el interior de la parcela por debajo de la edificación en ella construida.

Se dispondrán pasajes en aquellos lugares donde expresamente se indica en los planos de ordenación de estas NNUU.

Los pasajes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.).
2. Su anchura libre mínima, medida horizontalmente entre los cerramientos laterales que delimitan el pasadizo, será de cuatrocientos centímetros (400 cm.) salvo definición expresa de otra anchura en las presentes NNUU.
3. Se prohíbe el acceso de vehículos a garajes a través de estos pasajes

## 6.7.4 CUERPOS VOLADOS.

### 6.7.4.1 BALCONES.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Los balcones deberán cumplir las siguientes condiciones cuando se dispongan en la fachada a la vía pública:

1. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un metro (1m )
2. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).

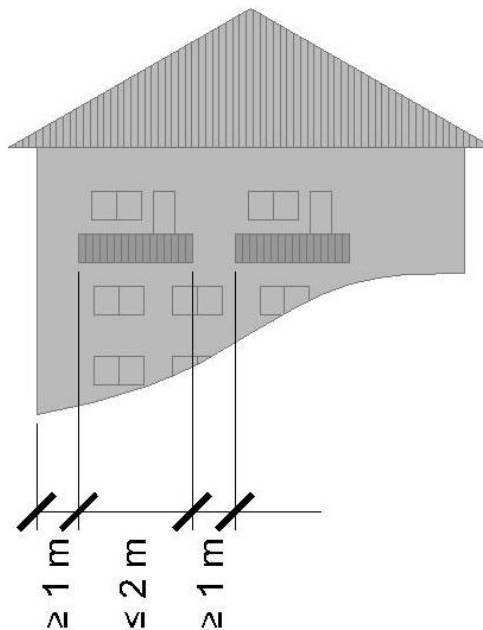


Fig.: Condiciones morfológicas de los balcones

### 6.7.4.2 TERRAZAS.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Las terrazas deberán cumplir las siguientes condiciones cuando se dispongan en la fachada a la vía pública:

1. No tengan una profundidad superior a 2 m, medidos desde el plano de fachada.

### **6.7.4.3 MIRADORES.**

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70%, siempre y cuando el resto hasta completar la totalidad del cerramiento sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería.

### **6.7.4.4 CUERPOS VOLADOS CERRADOS.**

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables y situados en plantas de piso que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

### **6.7.4.5 CONDICIONES GENERALES DE LOS CUERPOS VOLADOS.**

Sin perjuicio de otras condiciones que se especifiquen en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza o las señaladas para cada uno de los elementos en particular, los cuerpos volados cumplirán los siguientes requisitos:

1. La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3,5 m en ningún punto de la alineación exterior.
2. La distancia máxima del vuelo no superará ninguna de las siguientes:
  - a. 1/10 de la anchura de la calle o espacio público.
  - b. 30 cm menos que el encintado de la acera existente o prevista
  - c. 80 cm si se trata de un cuerpo volado abierto
  - d. 1 m si se trata de un cuerpo volado cerrado.
  - e. la que afecte al arbolado existente o previsto
3. La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de 60 cm.
4. Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, no podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de fachada.

### **6.7.5 ALEROS Y CORNISAS.**

Los aleros y cornisas tendrán una dimensión mínima de 30 cm y no excederán de las siguientes distancias:

1. En fachadas sin cuerpos salientes: 1,5 m
2. En fachadas con cuerpos salientes: La que resulte de sumar 0,5 m al vuelo máximo existente.

El canto de los aleros no será superior a 30 cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

La altura mínima será de 2,50m.

### 6.7.6 BUHARDILLAS.

Se entiende por buhardilla el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Las buhardillas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las buhardillas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de 3 m, medidos entre sus ejes, y a un mínimo de 1,5 m de los extremos de la fachada a la que se abren.
2. En las fachadas situadas sobre la alineación exterior, o visibles desde espacio público, las buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.
3. La anchura máxima de la buhardilla, medida a caras exteriores, será de 1,60 m, y la altura máxima, entre alféizar y dintel, será de 2,5 m.
4. La altura mínima sobre planta de forjado será de 0,60 m.
5. La cubierta de las buhardillas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.

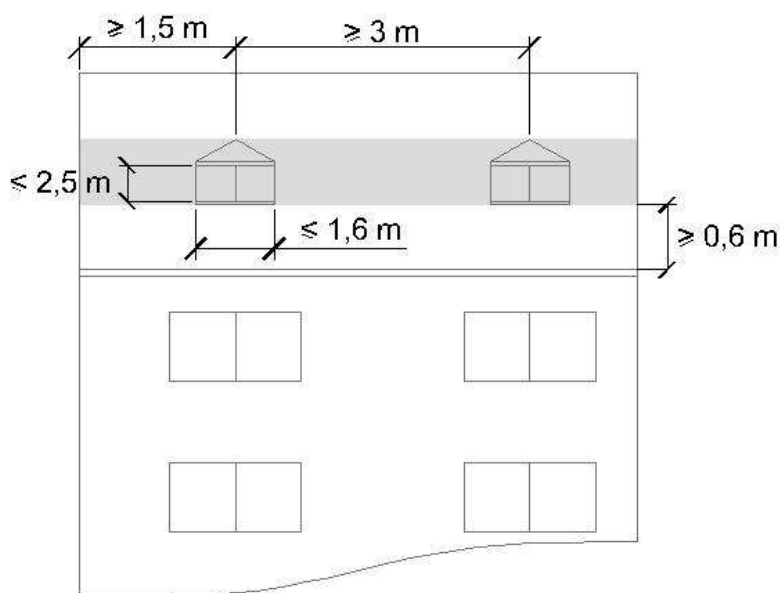


Fig.: Condiciones morfológicas de las buhardillas.

### 6.7.7 ELEMENTOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

#### 6.7.7.1 MARQUESINAS.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 2,50 m en ningún punto de la alineación exterior.
2. Su saliente podrá ser igual al ancho de acera, respetando en todo caso, el arbolado o las instalaciones públicas. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

#### 6.7.7.2 TOLDOS.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 220 cm en ningún punto de la alineación exterior.
2. La distancia máxima del vuelo no superará ninguna de las siguientes:
  - a. 250 cm en posición extendida.
  - b. 30 cm menos que el encintado de la acera existente o prevista
  - c. la que afecte al arbolado existente o previsto
3. Todos los toldos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser de la misma clase. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.
4. Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

### 6.7.7.3 MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Se permiten únicamente en las plantas bajas de las edificaciones.
2. Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de 20 cm del plano de fachada y con una altura máxima de 80 cm.
3. En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a 6 m siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar 1/10 de la altura total de la construcción.
4. En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

### 6.7.7.4 BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

1. Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.
2. Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de 225 cm en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a 150 cm, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de 30 cm del bordillo de calzada.

### 6.7.7.5 OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada.

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

### 6.7.8 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones, salvo indicación expresa en las condiciones particulares de ordenanza:

1. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 1,80 m. sobre la rasante del terreno en cada punto, salvo indicación expresa en las fichas de ordenanza correspondientes. En las travesías, donde la línea de cierre de parcela no coincida con la línea de edificación, deberá materializarse un cierre continuo para todas las parcelas afectadas de las siguientes características 1,00m de cerramiento opaco y una altura total de 1,5m. con los mismos elementos señalados anteriormente.
2. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
3. En el Suelo Rústico, sin perjuicio de lo indicado en la fichas correspondientes a cada categoría de suelo, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de 50 centímetros (50cm) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de dos metros (2 m.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.) acordes con el medio natural y el paisaje en el que esté situado. Todo ello sin perjuicio de las distancias a que deberán situarse de los distintos tipos de vías públicas según se indica en el apartado 8.6 y siguientes de la presente normativa urbanística. En particular se observarán las limitaciones que establezcan cuantos organismos puedan verse afectados; Carreteras, Sindicatos de riego, Confederación, etc.
4. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
5. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.
6. Los cierres de parcela afectados por la zona de influencia de las carreteras, tanto en suelo rústico como urbanizable, deberán retranquearse como mínimo ocho metros de la arista exterior de explanación, tanto en carreteras convencionales como en autovía, y deberán ser diáfanos o parcialmente diáfanos, (macizo menor de 60cm y resto diáfano), en la parte que quede situada por delante de la línea límite de edificación.

## **6.8 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.**

---

### **6.8.1 NORMAS GENERALES.**

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Excepcionalmente, y por razones compositivas justificadas a criterio del Ayuntamiento, podrán autorizarse condiciones estéticas diferentes, siempre que ello no dé lugar a materiales, colores o elementos disonantes con su entorno. Esta excepcionalidad será de plena aplicación a edificios públicos de carácter singular.

### **6.8.2 FACHADAS.**

#### **6.8.2.1 COMPOSICIÓN.**

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones protegidas por el catálogo de protección se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

#### **6.8.2.2 MATERIALES.**

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se optará preferentemente por aquellos materiales tradicionales que armonicen con el entorno, quedando prohibido el uso de los siguientes acabados, salvo que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales, así como en el uso excepcional en locales comerciales:

1. Revocos o pinturas con pigmentación disonante con la tradicional. Los colores considerados tradicionales son: blanco, ocre, ocre-amarillento y otros que puedan considerarse en armonía con el paisaje y el entorno.
2. Enfoscado de cemento sin pintar.
3. Piedra pulida
4. Alicatados y cerámica brillante.



5. Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, debiendo cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

#### **6.8.2.3 CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.**

La carpintería se resolverá de forma que armonice con los materiales tradicionales, y tendrán coloración oscura, preferentemente en colores similares a la madera, pudiéndose usar el blanco, verde, marrón y rojo.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera, PVC, aluminio, perfil metálico, forja o rejería de fundición. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

#### **6.8.2.4 PERSIANAS.**

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse preferentemente mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores. Se permitirán también persianas enrollables siempre y cuando no sea posible la visión de los tambores en el exterior.

#### **6.8.2.5 MEDIANERAS VISTAS.**

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

#### **6.8.2.6 INSTALACIONES VISTAS.**

Quedan prohibidas las condensadoras de aire acondicionado visibles desde la vía pública.

Igualmente se recomienda que las antenas de radiocomunicación se instalen de forma que no supongan un impacto estético sobre la vía pública. En cualquier caso y en relación con las instalaciones de radiocomunicación dicha recomendación estará condicionada a que las razones técnicas lo permitan. Y se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección de dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas así como el resto de normativa complementaria que la sustituya, modifique o derogue.

#### **6.8.3 CUBIERTAS.**

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, y de coloración roja y ocre, admitiéndose asimismo la teja de hormigón con coloración similar a la de la teja cerámica. También se permitirán otros materiales para edificios singulares, como zinc o cobre. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno. Igualmente se admitirá la pizarra en las viviendas unifamiliares.

Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

## **7. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **7.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

---

Las presentes Normas de Urbanización, tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización:

1. URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.
2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
3. RED DE ALCANTARILLADO.
4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
6. RED DE RIEGO E HIDRANTES.

Las normas contenidas en este título tendrán en todo caso carácter complementario y supletorio respecto de las normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio. Las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

### **7.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA.**

---

#### **7.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO.**

##### **7.2.1.1 CALLES DE COEXISTENCIA.**

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

### 7.2.1.2 CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

La anchura mínima para la realización de calles con separación de tránsito será de ocho metros.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

### 7.2.1.3 MATERIALES.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

1. Calidad de aspecto e integración ambiental.
2. Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
3. Reducido coste de mantenimiento.
4. Garantizar un desagüe adecuado.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm., hormigón vertido in situ, adoquines de granito, u otras piedras naturales. La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

Los materiales de uso predominante en función del uso serían los siguientes:

1. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón estampado o enlustrado, baldosa hidráulica, mezclas bituminosas en su color o coloreadas.
2. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

#### **7.2.1.4 FIRMES.**

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

#### **7.2.1.5 APARCAMIENTOS.**

Estarán sujetos a las condiciones de uso señaladas en el apartado 5.6.2 de la presente normativa.

#### **7.2.1.6 VIARIO EN NÚCLEOS RURALES.**

Se entienden por núcleos rurales aquellas localidades con una población que no supera los 500 habitantes.

Las características particulares de los núcleos rurales del municipio hacen que la urbanización del viario en los mismos deba diferenciarse de lo exigible en cascos de mayor tamaño. Si bien se recomienda la aceptación de las condiciones señaladas anteriormente para el viario, se permitirá la pavimentación con hormigón ruleteado en la totalidad de la sección de la calle, así como tierra o grava compactada.

El resto de condiciones de urbanización de la red viaria tiene únicamente carácter orientativo.

### **7.2.1.7 ACCESIBILIDAD.**

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras, y al Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la legislación de Castilla y León, así como a las Disposiciones Básicas de Seguridad de Utilización del CTE.

En particular se tendrán en consideración las determinaciones de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

## **7.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA**

### **7.2.2.1 AJARDINAMIENTO DE LA RED VIARIA**

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (6 m).

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

### **7.2.2.2 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS**

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

**1. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Se atenderán a lo dispuesto en la normativa particular de la empresa suministradora.

**2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS.**

Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

**3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.**

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

**4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

<b>CUADRO Nº.1</b>			
SEGUNDA	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICION RELATIVA CONDUCTORES
CANALIZACION DE SERVICIOS	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION
GAS AGUA TELEFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

<b>CUADRO Nº.2</b>			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presión B Alta Presión A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p< 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

## **7.3 URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

---

### **7.3.1.1 CLASIFICACIÓN.**

Forman parte del sistema de espacios libres públicos los siguientes ámbitos:

1. Parques, entendidos como espacios de tamaño mediano o grande con carácter urbano, suburbano y deportivo.
2. Jardines, entendidos como espacios de tamaño mediano o pequeño.

### **7.3.1.2 CRITERIOS DE DISEÑO.**

1. Parques

Deberá mantenerse la primacía de la superficie vegetal y de las zonas arboladas sobre las áreas urbanizadas.

2. Jardines

Deberá mantenerse un adecuado equilibrio entre la superficie ajardinada y la pavimentada, que dependerá de las características del entorno en el que están situados.

### **7.3.1.3 CRITERIOS DE URBANIZACIÓN.**

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano.

Se tenderá a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.

Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.

Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

Preferentemente la iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). Igualmente la iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

## **7.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**

---

### **7.4.1.1 CAPTACIÓN.**

1. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre por el que se aprueba la Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público y cuanta reglamentación la complementa o la sustituya.
2. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
3. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.
4. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

### **7.4.1.2 ACUMULACIÓN.**

1. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
2. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m<sup>3</sup>, en condiciones de uso máximo.
3. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup>, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.
4. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.



### 7.4.1.3 CONSUMO.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 30 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 250 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

### 7.4.1.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA.

1. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.
2. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
3. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).
4. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.
5. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

## 7.5 RED DE SANEAMIENTO.

---

### 7.5.1.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED DE ALCANTARILLADO

Se utilizará preferentemente una red separativa.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de veinticinco centímetros (25 cm) de diámetro. Los materiales de los tubos serán preferentemente de hormigón, fibrocemento o PVC.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no descendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Orden de 15 de septiembre de 1986. (BOE 23/09/86) por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

#### **7.5.1.2 ZANJAS**

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (4 m), siempre que las condiciones geotécnicas del terreno lo permitan.

Se recomienda, en todo caso, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta centímetros (50 cm) desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los diez metros (10 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

### 7.5.1.3 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 16 centímetros de diámetro.
2. Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.

### 7.5.1.4 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS

Los núcleos urbanos catalogados como aglomeraciones urbanas menores de 2.000 habitantes equivalentes deberán disponer de un sistema de depuración capaz de dar un tratamiento adecuado a la totalidad de los vertidos generados.

En suelo urbano y urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

El control de los vertidos a red municipal de saneamiento corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril.

Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertidos del Organismo de Cuenca correspondiente, según se establece en el artículo 245 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado según Real decreto 849/1986 de 11 de abril.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirán los informes previos preceptivos.

Deberán observarse las condiciones de protección del medio ambiente para vertidos líquidos señaladas en apartado 8.2.1.4 de la presente normativa.

### 7.5.1.5 TRATAMIENTO DE VERTIDOS

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

## **7.6 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

---

### **7.6.1.1 INSTALACIONES DE TRANSPORTE Y DISTRIBUCIÓN.**

Se estará a lo dispuesto en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y en particular aquellas actuaciones urbanísticas de las que pudieran derivarse afecciones a la infraestructura eléctrica deberán ponerse previamente en contacto con las empresas eléctricas titulares.

### **7.6.1.2 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.**

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública y su drenaje a la red de alcantarillado.

### **7.6.1.3 REDES**

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

## **7.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

---

### **7.7.1.1 RECOMENDACIONES GENERALES.**

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.

Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación debe satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:

- a. 15 lux máximo en travesías
- b. 10 lux en el resto del viario y espacios públicos.

Se recomienda el uso de lámparas de Vapor de Sodio de baja y alta presión, desaconsejándose las de Vapor de Mercurio de Alta Presión y las de Halogenuros Metálicos.

Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado ( $1 \text{ w/m}^2$ ); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ( $1,5 \text{ w/m}^2$ ).

Deberá cumplirse la normativa vigente, en particular el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

## **7.8 RED DE RIEGO E HIDRANTES**

---

### **7.8.1.1 TUBERÍAS**

La red de riego será preferiblemente independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta milímetros (80 mm) y cien milímetros (100 mm) respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado ( $32 \text{ Kp/cm}^2$ ). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10 cm) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez centímetros (10 cm) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte centímetros (20 cm) de altura con tierras exentas de áridos mayores de 8 cm.

### 7.8.1.2 BOCAS DE RIEGO

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. En otro caso se situarán a una distancia de cuarenta metros (40 m) como media.

### 7.8.1.3 HIDRANTES

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Documento básico de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del CTE.

Se colocarán cada doscientos metros (200 m) medidos por espacios públicos y cada cinco mil metros cuadrados (5000 m<sup>2</sup>) de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien milímetros (100 mm) son una de cien milímetros (100 mm) y dos (2) de setenta milímetros (70 mm).

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez metros (10 m) de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta milímetros (80 mm) de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos (2) horas.

## 7.9 RED DE TELEFONÍA.

---

### 7.9.1.1 CRITERIOS GENERALES.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y resto de legislación complementaria que resulte de aplicación, así como todas aquellas disposiciones que la modifiquen, complementen o sustituyan.

Entre el conjunto de normativa de aplicación cabe destacar las siguientes:

- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril (parte no derogada).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo (parte no derogada).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre (parte no derogada)
- Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. (texto consolidado)

- Acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC), para el despliegue de las infraestructuras de redes de radiocomunicación. Se contempla, entre otros asuntos, la creación de un Servicio de Asesoramiento Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación, así como la celebración de un acuerdo sobre un Código de Buenas Prácticas para el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de comunicación.

Dicho Código de Buenas Prácticas tendrá el carácter de recomendación para la instalación de infraestructuras de redes de comunicación, pero no de obligación.

Igualmente se tendrá en consideración la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

#### **7.9.1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.**

En defecto de legislación específica podrán utilizarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), relativas a esta cuestión y que son las siguientes:

UNE 133100-( ):2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

- Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- Parte 3: Tramos interurbanos.
- Parte 4: Líneas aéreas.
- Parte 5: Instalación en fachada.

## **8. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

### **8.1 ALCANCE Y CONTENIDO**

---

#### **8.1.1.1 OBJETO.**

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establecen estas NNUU y el Catálogo de Protección complementario.

Igualmente se observarán las disposiciones en materia de protección señaladas en las Disposiciones Básicas de Salubridad, de Protección frente al Ruido, de Ahorro de Energía y otras del CTE que puedan ser de aplicación.

#### **8.1.1.2 RESPONSABILIDADES.**

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por esta normativa.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

### **8.2 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

---

Estas NNUU regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en estas NNUU.



Se refieren a los siguientes extremos:

1. Impacto ambiental.
2. Vertidos sólidos (escombros y basuras).
3. Vertidos líquidos (aguas residuales).
4. Contaminación atmosférica.
5. Contaminación acústica y vibratoria.
6. Campos electromagnéticos.
7. Actividades con utilización de armas de fuego (militares, campos de tiro deportivo, etc).

#### **8.2.1.2 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.**

La protección frente al impacto ambiental, se lleva a cabo desde dos puntos de vista complementarios:

1. En primer lugar como evaluación ambiental estratégica consistente en un procedimiento legal mediante el que se trata de prevenir o corregir los efectos ambientales de determinados planes y programas, introduciendo criterios ambientales en las fases de toma de decisión anteriores a las de proyecto. Este procedimiento se basa en la aplicación de la Ley 9/ 2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE núm. 102, de 26 de abril de 2006).
2. En segundo lugar con el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, en la que se establecen aquellos proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental.

#### **8.2.1.3 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).**

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, así como en las exigencias básicas de recogida y evacuación de residuos señaladas en el CTE.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

1. A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:
  - a. Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de

construcción. Su transporte y vertido será objeto de una Ordenanza Municipal específica.

- b. Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas.
  - c. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento o entidad supramunicipal correspondiente, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
2. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.
  3. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, deberán cumplir con la legislación en materia ambiental.
  4. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.
  5. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente si la hubiere.

#### **8.2.1.4 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).**

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril) y por la Ordenanza Municipal de Alcantarillado, en su caso.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

1. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.
2. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento que cumpla con las características mínimas exigibles por la legislación vigente.

Queda prohibido el vertido de aguas limpias o aguas industriales no contaminadas (de refrigeración, pluviales, etc.) a los colectores de aguas residuales cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red de saneamiento separativa o un cauce público. En caso contrario, se requerirá una autorización especial por parte de la Administración Municipal para realizar tales vertidos.

En el supuesto de que los efluentes no satisfagan las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación, el usuario queda obligado a la construcción, explotación y mantenimiento a su cargo de todas aquellas instalaciones de pretratamiento, homogeneización o tratamiento que sean necesarias.

La Administración Municipal podrá revisar, y en su caso modificar, las prescripciones y limitaciones anteriores, en atención a consideraciones particulares no incluíbles en este apartado, cuando los sistemas de depuración así lo admitan o requieran.

#### **8.2.1.5 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.**

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación. (BOE. núm. 157, de 02 de julio de 2002), y normativa que la complemente o modifique.

1. Focos de origen industrial.
  - a. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.
  - b. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la normativa vigente.
2. Instalaciones de combustión.
  - a. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarias.
  - b. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
  - c. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.
3. Dispositivos de evacuación de gases.
  - a. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada.
  - b. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan. En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los

mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

4. Aire Acondicionado de locales.

- a. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a  $0,2 \text{ m}^3$  por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana perteneciente a otra propiedad y situado en el mismo paramento.
- b. Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre  $0,2$  y  $1 \text{ m}^3$  por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana de otra propiedad situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a  $45^\circ$  hacia arriba.
- c. Para volúmenes de aire superiores a  $1 \text{ m}^3$  por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.
- d. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
- e. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

5. Garajes, aparcamientos y talleres.

- a. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente según lo señalado en las exigencias básicas de calidad del aire interior del CTE.
- b. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

**8.2.1.6 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.**

1. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.
2. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en las Disposiciones Básicas del CTE, la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Decreto 3/1995 de Castilla y León, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones a cumplir por los niveles sonoros o de vibraciones producidos en actividades clasificadas y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y el resto de legislación que la complemente o la sustituya. Igualmente se dará cumplimiento a la

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y a la Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido y demás normativa de aplicación en la materia.

#### 8.2.1.7 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/III/66 y el Decreto 20/X/66.

1. No podrán establecerse Centrales Eléctricas de cualquier potencia ni Subestaciones a menos de 100 metros de los siguientes usos:
  - a. Residencial
  - b. Escolar
  - c. Religioso, cultural o recreativo
  - d. Sanitario, Asistencial
  - e. Cualquier otro que pueda conllevar la concentración de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.
2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):
  - a. Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.
  - b. Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380KV; 50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.
  - c. Uso de industria, almacenaje y granjería: 15 metros en todos los casos.
  - d. Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

Las instalaciones de telecomunicaciones, incluidas las antenas de telefonía móvil, estarán acordes con lo indicado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, en el que se establecen los niveles de exposición a los campos electromagnéticos.

#### 8.2.1.8 MEDIDAS PREVENTIVAS DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se incorporan a continuación aquellos aspectos referidos a las Medidas Correctoras y Programa de Seguimiento Ambiental recogidos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental:

##### **MEDIDAS CORRECTORAS**

Las comúnmente denominadas medidas correctoras, son aquellas que pretenden eliminar, reducir o compensar los efectos ambientales negativos de los impactos significativos.

Se podrán diferenciar dos tipos de medidas. Por una parte las **cautelares o protectoras** que se realizan en la fase de diseño de las Normas Urbanísticas con la finalidad de evitar o reducir el impacto antes de que se produzca, y que en cierta medida se consideran incluidas en el diseño del mismo.

Por otra parte las **medidas correctoras y las compensatorias**, que se definen como aquellas que deben proponerse para corregir impactos significativos provocados por las Normas Urbanísticas y que como consecuencia de los estudios ambientales son necesarios para disminuir o eliminar algunos impactos. Son estas medidas en las que se realizará un mayor esfuerzo y que en ocasiones requiere de medidas económicas y financieras para su ejecución, tal y como recoge la normativa en vigor.

La metodología para describir las medidas a realizar, se ordenarán según los factores del medio que van a verse beneficiados por la aplicación de la medida correctora.

De esta forma se facilitará el Seguimiento Ambiental y el establecimiento y seguimiento de los Indicadores de Sostenibilidad para cada uno de los factores del medio.

## 1. PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS

La realización de unas Normas Urbanísticas que avanza sobre la situación anterior, es en sí mismo una medida correctora de los impactos que el crecimiento urbanístico y el desarrollo de nuevas infraestructuras sobre el territorio se haya podido producir hasta el momento anterior a la presentación de las Normas.

Las medidas correctoras se definen más bien como medidas preventivas, a la hora de eliminar, reducir o compensar los efectos ambientales negativos de los impactos significativos, e incluso potenciar favorablemente los impactos positivos.

En la propuesta de las medidas correctoras que a continuación se proponen, se definirán en función del factor del medio sobre el cual actúa la medida correctora.

### 1.- Suelo

Siempre que sea posible favorecer el desarrollo y aprovechamiento del Suelo Urbano Consolidado, por parte de las actividades residenciales y dotacionales, antes que el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado y antes del Suelo Urbanizable.

Utilización de tierra vegetal extraída de futuros emplazamientos (principalmente del Suelo Urbano No Consolidado) y su utilización en zonas verdes y ajardinamientos.

Exigir la ejecución de las medidas correctoras y compensatorias, así como del mantenimiento y control ambiental de las infraestructuras sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y de licencia ambiental, de obras o de otra índole, y que afecten al municipio.

Dotar de medios para el control y seguimiento de los impactos ambientales de las infraestructuras o equipamientos que se implanten en el municipio.

Exigir el cumplimiento del REAL DECRETO 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en especial a las instalaciones que finalicen su actividad y a las nuevas empresas que se puedan asentar en el municipio, y a las existentes que estén incluidas en el Anexo I (Actividades potencialmente contaminantes del suelo), o bien cumplan los otros criterios por los que deben presentar Informes de Situación.

### 2.- Biodiversidad

Controlar el cumplimiento de las Normas en cuanto a la protección de los Suelos Rústicos con Protección Natural, así como del resto de los suelos rústicos, especialmente el de Protección Cultural y de Protección Agropecuaria.

Mantenimiento adecuado de las zonas verdes, de tal forma que se favorezca la persistencia de determinados hábitats para la fauna de la zona.

Utilización en estas zonas verdes de especies autóctonas o de ajardinamiento acomodadas a la historia del municipio, evitando la inclusión de especies no presentes en el municipio.

Controlar la implantación en las zonas verdes y otras de especies vegetales, que puedan ser invasoras o portadoras de enfermedades que causen plagas, particularmente los recogidos en el RD 58/2005, de 21 de enero.

Conservar, en la medida de lo posible, los árboles y la vegetación del Suelo Urbano cuando resultado de la urbanización no sea imprescindible eliminarlos.

Incrementar los recursos para ejecutar las medidas necesarias para el cumplimiento de la normativa de protección del medio ambiente y de los recursos naturales.

Controlar especialmente cualquier solicitud, expediente, licencia, autorización, o similar, que se realice dentro del ámbito de protección del LIC "Riberas del río Órbigo y Afluentes", tramitando Informe de Afección a la Red Natura 2000 debido al LIC, al Servicio Territorial de Medio Ambiente de León.

### **3.- Patrimonio**

Controlar el cumplimiento de las Normas en cuanto a la protección de los Suelos Rústicos con Protección Cultural.

Realizar prospecciones arqueológicas intensivas siempre que se vaya a realizar una obra con movimiento de tierras, con la preceptiva vigilancia de un arqueólogo y bajo la supervisión del Servicio Territorial de Cultura de León.

La protección de edificaciones con valor arquitectónico es siempre necesaria, debiendo reforzarse la conservación de las viviendas que tengan la estructura tradicional (integración de materiales y aspecto exterior, cubiertas, etc), así como adecuar paisajísticamente la integración de las nuevas viviendas al entorno de los edificios catalogados.

### **4.- Paisaje**

Integración de las edificaciones con respeto a la normativa de aplicación en cada caso. Adaptación a la construcción circundante y otras medidas (ocultación con pantallas vegetales si es necesario,...).

Proponer a los suministradores de infraestructuras de todo tipo (telefonía, electricidad, antenas de telecomunicaciones, gas, etc.), que en sus proyectos incluyan medidas de minimización de la afección paisajística mediante el uso de materiales acordes, enterramientos de conducciones con exacta restitución del pavimento o recuperación del suelo (si se realiza en suelo natural), etc.

### **5.- Agua**

Controlar los sistemas de potabilización, almacenamiento y control de las aguas para el consumo humano, así como para cumplir los parámetros de calidad para otros usos, como por ejemplo el riego.

Siempre que sea posible, se utilizará para el riego agua que no se detraiga del abastecimiento a las poblaciones.

Promover campañas de ahorro de agua, en el ámbito doméstico, de riego, industrial y de otra índole.

Avanzar en el establecimiento de contadores de agua o sistemas de medidas para el perfecto conocimiento de los caudales de consumo de agua municipal, tanto a nivel de la propia red de abastecimiento y distribución como a nivel partículas de los usuarios, cumpliendo así con la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico, de los retornos al citado dominio público hidráulico y de los vertidos al mismo.

Establecer un sistema de control de pérdidas de agua de la red de abastecimiento.

Establecer un sistema rápido y eficaz de reparación de la red de abastecimiento.

Controlar la eficacia de la depuración de todas las aguas residuales de origen urbano e industrial del municipio.

Búsqueda de modelos de autogestión integral de los lodos de depuradora dentro del propio municipio, favoreciendo la utilización agraria de los mismos, por ejemplo en explotaciones forestales. Para ello, deberán realizarse análisis de lodos de depuradora según el Real Decreto 1310/1990, de 29 de octubre, por el que se regula la utilización de los lodos de depuración en el sector agrario.

Obligación y control de la ejecución de acometidas de saneamiento y depuración de las aguas residuales y pluviales para toda nueva urbanización o vivienda y en especial para los Suelos Urbanos No Consolidados.

## **6.- Aire**

Potenciar el uso de fuentes de energía de origen no fósil, y en su defecto de aquellas que generan una menor contaminación ambiental, como por ejemplo el gas natural o los biocombustibles.

Potenciar el uso del transporte público para las comunicaciones más frecuentes con el entorno más próximo (León y Astorga).

Fomentar Planes de Movilidad en el Municipio y en especial con los Polígonos Industriales del entorno, mediante sistemas sencillos de transporte en vehículo privado compartido, bus o taxi público a determinadas horas, etc.

Exigir y controlar la construcción de viviendas con sistemas de aislamientos térmicos y acústicos, así como de uso de energías renovables conforme a exigencias de la normativa actual y en desarrollo.

Potenciar la construcción de edificaciones bioclimáticas, y lo más sostenibles que permita el mercado en cada momento.

## **7.- Residuos**

Asegurar la correcta entrega, recogida y gestión de residuos de origen domiciliario y doméstico.

Potenciar el uso de contenedores de recogida selectiva. En este sentido, es necesario resaltar que deben establecerse sistemas de recogida selectiva en poblaciones mayores de 500 habitantes. Sin embargo, debe adaptarse a la estacionalidad poblacional del municipio, tanto la dotación de contenedores en los núcleos urbanos como la frecuencia en la recogida.

Se cumplirá con el Decreto 18/2005, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Urbanos y Residuos de Envases de Castilla y León en cuanto a número y tipología de contenedores de residuos

Fomentar y controlar el cumplimiento del Decreto 48/2006, de 13 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León, para el Suelo Urbanizable industrial y las actividades industriales del Municipio.

## **8.- Medio Socioeconómico**

Potenciar las relaciones sociales del municipio mediante el fomento de las actividades relacionadas con el esparcimiento, la cultura, el ocio y el deporte entre otros.

Favorecer la participación ciudadana en los órganos de decisión municipal, mediante la invitación a miembros de colectivos, asociaciones, etc. del municipio y dando publicidad a las reuniones y debates municipales.

Favorecer el desarrollo de la vivienda con el de servicios útiles, cercanos y necesarios a la misma, como por ejemplo, el pequeño comercio.



Fomentar iniciativas con el fin de intentar aplicar las determinaciones del Plan Regional de ámbito sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 104/2005, de 29 de diciembre).

Fomentar la contratación de trabajadores del propio municipio, en las actividades empresariales que se asienten en el mismo.

Fomentar el consumo de bienes y servicios en el propio municipio de las actividades productivas y en especial las agropecuarias y forestales, que se realicen en el municipio.

Fomentar el cooperativismo y la producción sostenida, así como la comercialización de productos elaborados en el municipio.

Favorecer la participación ciudadana y desarrollar herramientas que fomenten la mejora de la calidad de vida, tales como la Agenda Local 21.

Fomentar la información sobre el municipio con fines, turístico, empresariales, de negocios, etc.

Aumentar los recursos para llevar a cabo actividades culturales, sociales, medioambientales, educativas, etc.

Por otro lado, si bien en el Informe Especial de Riesgos Naturales y Tecnológicos se concluye que no se conoce limitación alguna por parte de los riesgos naturales y tecnológicos de cara a la planificación urbanística realizada en las Normas Urbanísticas Municipales, sí conviene que éstos sean tenidos en cuenta conforme avance la industrialización de la zona y el desarrollo urbanístico.

Así por ejemplo, debido a que la zona oriental del municipio se encuentra dentro de la zona de peligrosidad potencial por expansividad de baja a moderada, se deberán realizar estudios con el fin de evitar deterioro de infraestructuras por este riesgo antes de ejecutar las actuaciones urbanizadoras, y se deberán extremar las medidas de precaución correspondiente a los resultados de dichos estudios.

## 2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS

El número de medidas correctoras que se proponen en el capítulo anterior no llegan al medio centenar.

De entre todas ellas, la mayoría pertenecen al ámbito del control de las actividades y obras a realizar en el municipio.

Otro ámbito importante, se encuadran dentro del fomento y promoción de actividades relacionadas con la potenciación del medio socioeconómico, es decir, aquellas que los órganos de gestión de todo Ayuntamiento deben acometer para mejorar el bienestar de los ciudadanos del municipio.

No se han propuesto medidas correctoras que requiere el acometer inversiones u obras, al no existir tampoco impactos ambientales de categoría superior a Moderado.

Por tanto, no se establece un presupuesto determinado sino que la propia vida municipal puede llevar a cabo y acometer las recomendaciones y medidas que se proponen en el capítulo anterior, sin necesidad de especificar partidas presupuestarias para ello.

### **PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL**

En este apartado se señalan y definen las medidas de control y seguimiento ambiental de las medidas correctoras propuestas.

Los objetivos del seguimiento y control consisten en vigilar y subsanar en lo posible los principales problemas que puedan surgir durante la ejecución de las Normas Urbanísticas.

Para la realización de este seguimiento, no se ha entrado a diferenciar los apartados realizados en la evaluación ambiental y en la realización de las medidas correctoras definidas.

Se establece de forma genérica, el control y seguimiento ambiental para todas y cada una de las medidas correctoras propuestas, además de las que a continuación se proponen:

- Comprobar que las edificaciones se ajustan a las características definidas para cada zona y tipo del suelo.
- Analizar la evolución de la flora, fauna y en general de biodiversidad del LIC “Riberas del Río Órbigo y afluentes” a su paso por el municipio, y la influencia que para ello puede tener la aplicación de las Normas.
- Evaluar los recursos de agua disponibles y su calidad, así como los almacenamientos necesarios y las previsiones futuras de los mismos.
- Analizar la utilización de autoabastecimiento con fuentes de energía renovables en el municipio y su impacto sobre el mismo.
- Analizar la calidad del aire ambiente en todo el municipio en relación con el desarrollo de la zona industrial, o en su defecto la contaminación de fondo cuyo origen es externo al municipio.
- Analizar el funcionamiento de las depuradoras, así como la calidad de los vertidos de las aguas residuales y de los lodos de depuradora, en todo el municipio.
- Analizar la gestión de los residuos urbanos del municipio y la situación de la recogida selectiva de residuos.
- Analizar el estado del asociacionismo y participación ciudadana en el municipio.
- Analizar el modelo de movilidad urbana a lo largo del tiempo.
- Analizar la evolución del medio socioeconómico del municipio y los posibles cambios en el mismo derivado de la aplicación de las Normas.
- Analizar el impacto directo o indirecto de las actividades empresariales sobre la flora, fauna y biodiversidad del entorno.
- Analizar el cumplimiento del control de los expedientes de autorización de obras y actividades en el municipio.
- Analizar el uso del suelo dotacional y de equipamientos por los ciudadanos.
- Analizar la participación ciudadana en eventos de diversa índole, así como la implantación de la Agenda Local 21.
- Analizar el grado de cumplimiento de la normativa de las propias Normas y de la legislación sectorial aplicable, en especial la de carácter medioambiental

Todas las medidas correctoras recogidas anteriormente deberán tenerse en cuenta, así como las que se especifiquen en el documento de Memoria Ambiental.

## 8.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO

---

### 8.3.1.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

#### 1. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

#### 2. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las NNUU definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para su mantenimiento.

### 8.3.1.2 CIERRES DE PARCELA Y SOLARES, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

El Ayuntamiento podrá disponer la obligación de cercar con cierres permanentes tanto los solares, como aquellos otros terrenos ineditados sobre cualquier categoría de suelo, mediante una solución constructiva justificada que garantice de forma permanente las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

### 8.3.1.3 ANUNCIOS.

#### 1. Se prohíbe expresamente:

- a. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
- b. La publicidad acústica.

#### 2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- a. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

- b. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
- Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
  - Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.
  - Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.

En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

#### **8.3.1.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

#### **8.3.1.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.**

En las zonas de nueva urbanización, se evitarán, en la medida de lo posible, los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, sin perjuicio de lo señalado en la normativa sectorial de cada una de las distintas instalaciones que prevalecerá sobre lo indicado en este apartado

En las zonas consolidadas será conveniente enterrar los tendidos aéreos existentes, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente, con las mismas condiciones señaladas en el párrafo anterior

En los edificios afectados por una protección integral o declarados BIC dentro del catálogo de Elementos Protegidos, se evitarán, en la medida de lo posible, los tendidos exteriores sobre fachadas.

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc.

#### **8.3.1.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.**

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

#### **8.3.1.7 SERVIDUMBRES URBANAS.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

#### **8.3.1.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.**

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

#### **8.3.1.9 VEGETACIÓN.**

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

#### **8.3.1.10 PROTECCIÓN DE MASAS ARBÓREAS.**

Estarán prohibidas las plantaciones de masas arbóreas en el casco urbano y a una distancia inferior a 50 metros de los mismos.

## **8.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.**

---

### **8.4.1 RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN**

Las normas de protección aplicables al patrimonio cultural, serán las contenidas en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en la Ley 12/2002, 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en su Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado según Decreto 37/2007, de 19 de abril, en la Legislación de Ordenación del Territorio que le afecte, así como aquellas disposiciones que las complementen, modifiquen o las sustituyan.

En particular los bienes integrantes del patrimonio cultural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general previsto en los artículos 24 y ss. de la LPCCyL.

Igualmente resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en las presentes NNUU así como las señaladas en el Catálogo Urbanístico correspondiente.

### **8.4.2 RÉGIMENES ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN**

La protección del patrimonio cultural se realizará mediante su inclusión en alguna de las categorías citadas anteriormente y la aplicación del régimen de protección que le corresponda según la siguiente clasificación, y en todo caso mediante la aplicación de las normas contenidas en la LPCCyL y las presentes NNUU

1. Régimen específico de los Bienes de Interés Cultural.
2. Régimen específico de los Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Régimen específico de los Bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico.

De conformidad con las categorías establecidas los bienes integrantes del patrimonio cultural podrán protegerse mediante la aplicación de las medidas contempladas en los siguientes regímenes específicos:

#### **8.4.2.2 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.**

Los Bienes de Interés Cultural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección previsto en los artículos 32 a 47 de la LPCCyL.

#### **8.4.2.3 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN.**

Los Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla y León deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección previsto en los artículos 48 y 49 de la LPCCyL.

#### **8.4.2.4 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO.**

Los Bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico deberán ser conservados con sujeción al régimen establecido en el correspondiente instrumento.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 121 del RUCyL, y en el 44.1.c de la LUCyL, las presentes NNUU incluyen un Catálogo Urbanístico con los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico situados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

La localización, descripción y normativa específica de los elementos protegidos se recoge de manera exhaustiva en dicho Catálogo de Protección, que se adjunta como documento anexo.

#### **8.4.2.5 PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por las presentes NNUU para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas. Están inventariados y delimitados en el Catálogo que acompaña a las presentes NNUU.

#### **LEGISLACIÓN.**

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado según Decreto 37/2007, de 19 de abril.
4. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
5. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
6. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

Cuanta legislación sobre Patrimonio que se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

#### **CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN:**

En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º así como en el artículo 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º así como en el artículo 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

#### **OTRAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN:**

Requerirá informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León cualquier actuación que se pretenda realizar dentro del ámbito de los yacimientos delimitados en el catálogo y que no resulte compatible con la conservación de los mismos, según se define posteriormente. Para otros descubrimientos que puedan aparecer y, con carácter cautelar, entretanto se produzca una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de 200 metros en torno al mismo.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo.

No resultan compatibles con la conservación de los yacimientos los usos que supongan remoción del subsuelo, salvo las actividades agrícolas tradicionales, por lo que, sólo en caso de fuerza mayor, podrían contemplarse otros proyectos. Por lo tanto cualquier tipo de obra o movimiento de terreno que pretenda realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura, quedando supeditada la concesión de la licencia municipal a la consideración del proyecto por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, a las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

## **8.5 PROTECCIÓN DE AGUAS**

---

### **8.5.1 PROTECCIÓN DE CAUCES**

Las normas de protección aplicables a los cauces públicos, serán las contenidas en la Ley de Aguas, Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.



En cualquier caso, las condiciones de uso, especialmente dentro del Suelo Rústico con protección de Cauces, u otros que pudieran resultar afectados, estarán sujetas a las limitaciones establecidas por las leyes y reglamentos vigentes en materia de aguas, así como aquellas disposiciones que las modifiquen o que las sustituyan.

### 8.5.2 PROTECCIÓN GENERAL.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:

1. Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
2. Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
3. Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
4. Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
5. Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

1. A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
2. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

No está permitido iniciar obras que afecten a la zona de dominio público hidráulico y sus zonas de protección, sin la preceptiva autorización administrativa previa del organismo de cuenca. Igualmente se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas, tanto residuales como pluviales, así como concesión si se prevén realizar captaciones de agua superficial o subterránea. Realizar obras, captaciones o vertidos, sin autorización administrativa previa, constituye infracción administrativa.

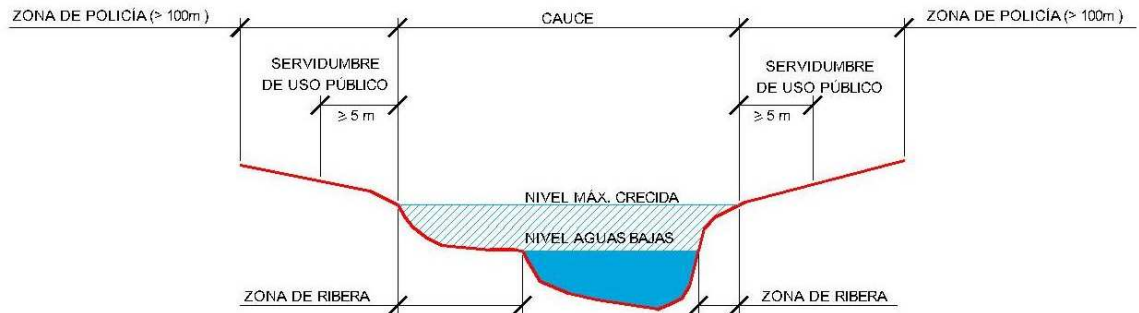


Fig.: Protección de cauces (esquema orientativo)

### 8.5.3 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES

En diversos puntos, discurren por el suelo clasificado como urbano o urbanizable una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por el Texto Refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (artículo 2-b de la Ley).

Sobre estos terrenos se establecen las siguientes limitaciones:

1. La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
2. En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

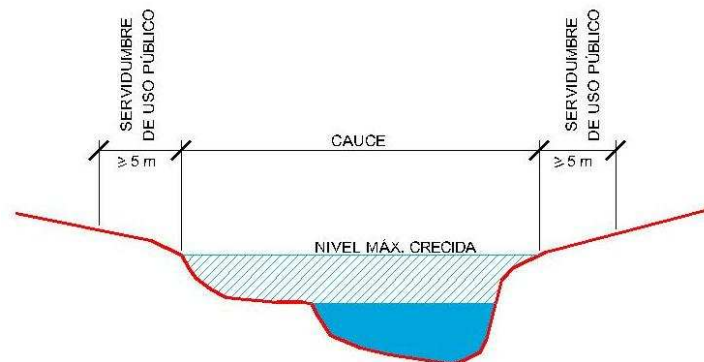


Fig.: Protección de desagües naturales

## 8.6 PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS

---

### 8.6.1 PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS NO ESTATAL.

#### 8.6.1.1 LEGISLACIÓN SECTORIAL

Las carreteras que no siendo de titularidad del estado tengan su itinerario comprendido íntegramente en el territorio de la Comunidad de Castilla y León están afectadas por la legislación sectorial correspondiente que se enumera a continuación sin perjuicio de aquellas disposiciones que las modifiquen o complementen:

- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León
- Reglamento de Carreteras de Castilla y León aprobado por Decreto 45/2011 de 28 de julio

#### 8.6.1.2 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CARRETERA Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.

Las afecciones que ejerce la carretera sobre los terrenos colindantes son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 23 y ss. de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León, y que pueden esquematizarse a modo orientativo de la siguiente manera:

- **La zona de dominio público**, definida en el artículo 23 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley para travesías y tramos urbanos.

- **La zona de servidumbre**, definida en el artículo 24 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

- **La zona de afección**, definida en el artículo 25 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.

La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de cien metros en autopistas autovías y vías para automóviles, y de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

- **La Línea Límite de Edificación**, definida en el artículo 26 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a 18 metros en el resto de las carreteras, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

#### 8.6.1.3 GRÁFICO ORIENTATIVO

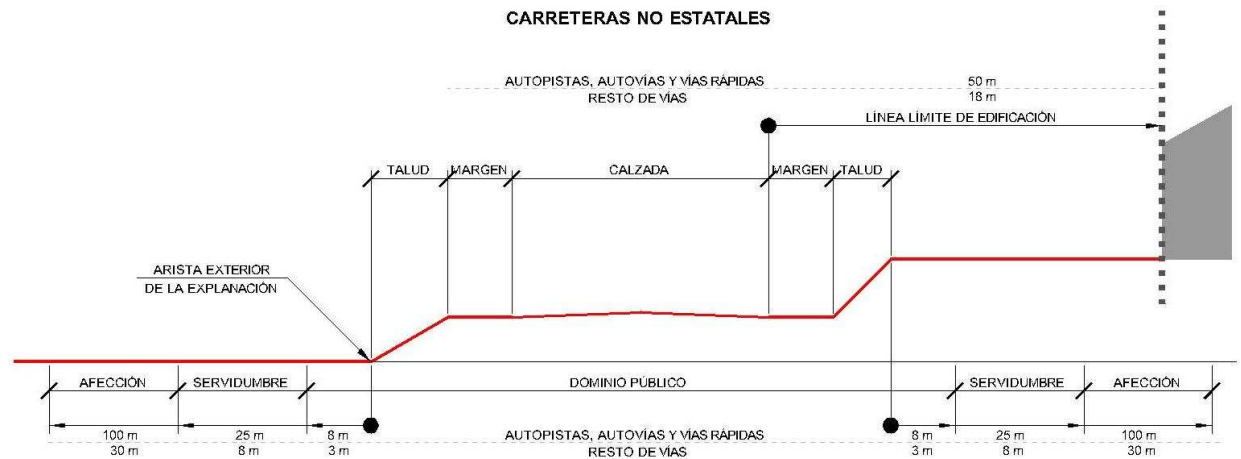


Fig.: Protección de carreteras (esquema orientativo)

#### 8.6.1.4 AUTORIZACIÓN PREVIA

Cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección requerirá autorización de la Administración titular de la carretera y deberá tenerse en cuenta lo que recoge el artículo 36 “Autorizaciones” de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### 8.6.1.5 PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León, fuera de las travesías de población de las carreteras no estatales, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

### 8.6.1.6 SUELO URBANIZABLE.

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

### 8.6.1.7 CONSERVACIÓN

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León, las actuaciones de conservación en la zona de dominio público, definida en el artículo 36 de la citada Ley, a excepción de las aceras si existieran, corresponden a la administración titular de la carretera.

La conservación de las aceras y del resto de la travesía corresponde a los Ayuntamientos.

## 8.7 PROTECCIÓN DE LOS CAMINOS.

En suelo rústico, así como en suelo urbanizable donde no se haya realizado la ordenación detallada, las construcciones e instalaciones se situarán con respecto a cualquier camino o senda que no merezca la consideración de carretera ni de vía pecuaria, a la distancia mínima más desfavorable de las que se señalan a continuación:

### 1. CIERRES DE PARCELA Y OTRAS CONSTRUCCIONES:

Se situarán a la distancia mínima más desfavorable de las que se señalan a continuación:

- A tres metros del límite exterior del camino o senda.
- A seis metros del eje del camino o senda.

Los terrenos exteriores a las mismas serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.

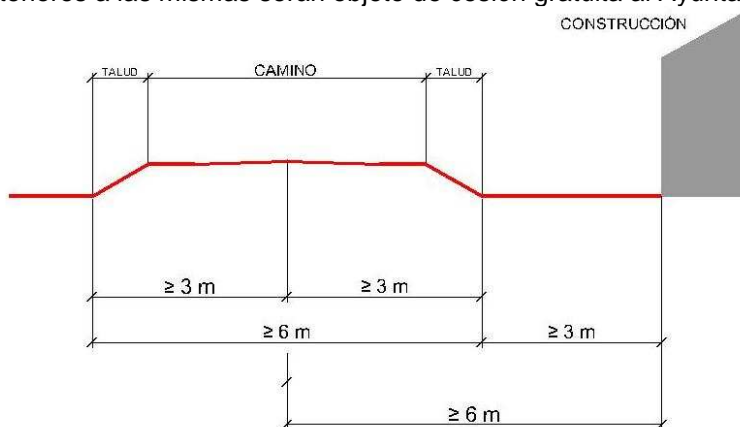


Fig.: Protección de los caminos.

## **8.8 VÍAS PECUARIAS.**

---

### **8.8.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

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

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

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

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

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

### **8.8.2 RÉGIMEN NORMAL**

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

#### **1. CIERRES DE PARCELA:**

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

#### **2. OTRAS CONSTRUCCIONES:**

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

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

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

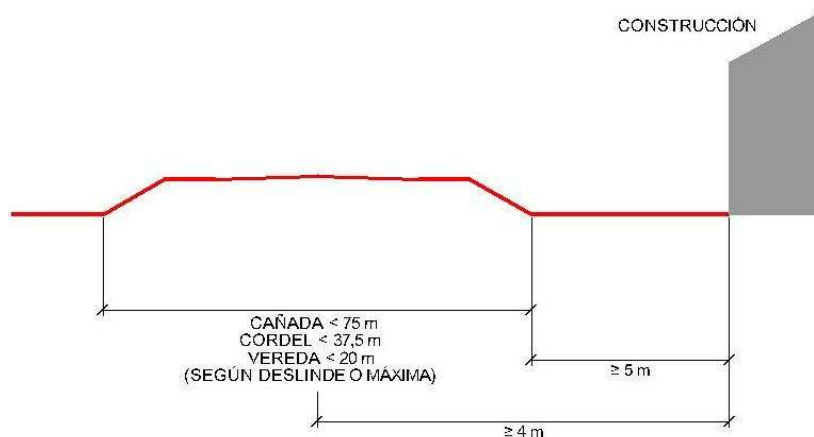


Fig.: Protección de las vías pecuarias.

### 8.8.3 RÉGIMEN EXCEPCIONAL EN SUELO URBANO

Se considera tramo urbano de una vía pecuaria aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por las presentes NNUU.

#### 1. Reducción de distancias.

- a. En tramos urbanos con frentes de fachada consolidados por la edificación, las presentes NNUU establecen las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia de protección, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela dentro del ámbito de la vía, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

#### 2. Autorizaciones.

- a. En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:
  - En la anchura declarada por el acta de clasificación: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo autonómico competente.
  - Zona de protección: La competencia corresponde al Ayuntamiento, cuando esté definitivamente aprobado el planeamiento urbanístico.

### 8.8.4 RÉGIMEN EXCEPCIONAL EN SUELO URBANIZABLE

Cuando una vía pecuaria atraviere o límite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por las presentes NNUU, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías.

Se permitirá la consideración de la vía como viario integrado del sector, si bien será preferible su tratamiento vinculado a los Espacios Libres en consonancia con el tratamiento natural de la vía.

1. Cualquier modificación del trazado estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

## **8.9 PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

---

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966, así como el resto de normativa sectorial que la complemente o la sustituya.

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

### **8.9.1.1 SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

De acuerdo con el artículo 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

1. El vuelo sobre el predio sirviente.
2. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
3. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario, en una franja de terreno de un metro a cada lado del eje de la línea y en todo su trazado.
4. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo anterior.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del artículo 162, del citado R.D., en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

En cualquier caso se establece una servidumbre permanente en una franja de 15 metros, centrada con el eje de la línea, en la que se establecen:

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

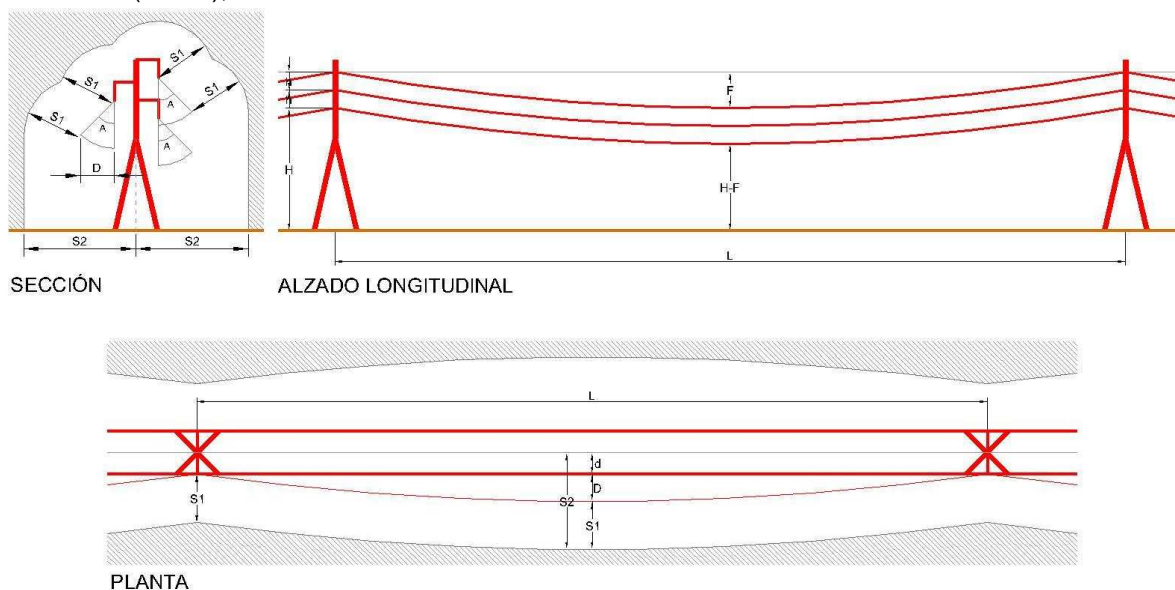
### **8.9.1.2 DISTANCIAS DE SEGURIDAD.**

Además de las distancias señaladas en el apartado anterior deberán respetarse las señaladas en el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, que en particular en artículo 32 establece:



Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado:  $D = 1,5 + (U/100)$ , con un mínimo de 2m.
2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 5m.
3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 4m.



- L Separación entre postes o vano  
 F Flecha máxima aproximada de los cables de sección no superior a 116 mm<sup>2</sup>,  $F = L^2 / 8.000$   
 A Ángulo de desplazamiento horizontal estimado para velocidad del viento 120 km/h, (Presión = 60kp/m<sup>2</sup>)  
 D Desplazamiento horizontal máximo aproximado de los cables.  $D = F \times \sin 60^\circ$   
 d Longitud del brazo de apoyo. Según tipo de apoyo, normalmente de 1,25m a 2,00m  
 S1 Separación de los cables a puntos de la edificación (D. 3151/68: art. 35.2, p. 5º)  
 S2 Separación máxima del eje de la línea a puntos de la edificación,  $S2 = d + D + S1$

Fig.: Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica (esquema orientativo)

## 8.10 PROTECCIÓN DE GASODUCTOS Y OLEODUCTOS.

Se respetarán las siguientes condiciones.

1. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar del eje de la tubería.
2. Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación, o ejecutar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo.

Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el Órgano competente de la Administración.

3. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago, en su caso de los daños que se ocasionen.
4. Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación.



Fig.: Afección de gasoductos y oleoductos (esquema orientativo)

## 8.11 PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE REGADÍO.

Afecta a los terrenos ocupados por las infraestructuras de regadío y su red de acequias y tuberías, así como sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

Dicha protección abarca la totalidad de los terrenos expropiados a los efectos de los emplazamientos de dichas infraestructuras, teniendo como distancia mínima de protección la propia línea de expropiación incrementada una distancia específica según el tipo de infraestructura, como se define a continuación.

Cualquier obra que se ejecute en la cercanía de estos, que contemple el cruce, instalación en paralelo u otras afecciones puntuales a la infraestructura hidráulica, deberá ser previamente autorizada por la Confederación Hidrográfica del Duero, especificando la obra a ejecutar y su emplazamiento concreto.

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

### 1. CANAL GENERAL

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

#### a. Obra o Instalación que se autoriza:

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

#### b. Distancia Mínima. Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 4 metros desde:

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

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

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

**a. Obra o Instalación que se autoriza:**

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

**b. Distancia Mínima. Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 3 metros desde:**

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

**3. ACEQUIA CON CAUDAL INFERIOR A 400 l/seg**

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

**a. Obra o Instalación que se autoriza:**

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

**b. Distancia Mínima. Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 2,5 metros desde:**

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

**4. DESAGUE PRINCIPAL QUE AFECTA A UNA ZONA DE MAS DE 500 has.**

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

**a. Obra o Instalación que se autoriza:**

- Edificaciones y obras de fábrica
- Cercas fijas

- Líneas eléctricas, telefónicas, etc.
- Plantaciones
- Cruces de tuberías
- Pasos sobre la acequia
- Cercas desmontables

- b. Distancia Mínima. Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 4 metros desde el borde.

5. DESAGUE QUE AFECTA A UNA ZONA DE MENOS DE 500 has.

Las condiciones son las mismas que para el desagüe principal cambiando únicamente la distancia mínima.

- a. Distancia Mínima. Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 3,50 metros desde el borde.

6. TUBERÍA ENTERRADA TANTO EN ACEQUIA COMO EN DESAGUE.

- a. Distancia Mínima. Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 2 metros desde la vertical del eje del conducto a ambos lados.

7. CAMINO GENERAL DE LA ZONA REGABLE

- a. Obra o Instalación que se autoriza:
  - Edificaciones
  - Obras de fábrica, etc.
  - Vallas
  - Plantaciones, etc.
- b. Distancia Mínima. Línea de expropiación y siempre a un mínimo de:
  - 20,50 metros desde el eje del camino para edificaciones y obras de fábrica.
  - 13 metros desde el eje del camino para vallados y plantaciones.

8. CAMINO DE SERVICIO DE ZONA REGABLE

- a. Obra o Instalación que se autoriza:
  - Edificaciones
  - Obras de fábrica, etc.
  - Vallas
  - Plantaciones, etc.
- b. Distancia Mínima. Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 10 metros desde:
  - 10 metros desde el eje del camino para edificaciones y obras de fábrica.
  - 6,5 metros desde el eje del camino para vallados y plantaciones.



## **9. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.**

### **9.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.**

#### **9.1.1 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS.**

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en las presentes NNUU.

#### **9.1.2 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.**

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se clasifican de la siguiente manera:

1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.
3. SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS.
4. SISTEMA DE COMUNICACIONES.

#### **9.1.3 REGULACIÓN.**

La regulación particular de cada uno de los sistemas se incluye de manera diferenciada para cada uno de ellos en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Sistemas Generales.

#### **9.1.4 OBTENCIÓN DE SISTEMAS.**

Los sistemas de obtención de los sistemas serán los señalados en artículo 66 de la LUCyL y en el artículo 190 del RUCyL.

1. CESIÓN GRATUITA.
2. EXPROPIACIÓN FORZOSA.
3. OCUPACIÓN DIRECTA.

## 9.2 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

### 9.2.1 DEFINICIÓN.

Constituye el Sistema de Espacios Libres el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de la red viaria o de los equipamientos.

En Suelo Urbano No consolidado y Urbanizable, la ubicación de los elementos del sistema de espacios libres que puedan aparecer en los Planos de Ordenación, habrá de entenderse como determinación vinculante para el instrumento que establezca la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de la localización definida

### 9.2.2 CLASIFICACIÓN.

Los elementos cuya obtención se asigna como cesión gratuita a cargo de algún sector de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, se cuantifican en la ficha correspondiente a cada sector de las contenidas en el Título 14 de la presente Normativa.

CÓDIGO	Nº	PU/ PR	NOMBRE / DESCRIPCIÓN	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m²)	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	RÉGIMEN
EL	01	PU	Avda. del Generalísimo (Hoy Avda. Puente de Hierro)	CARRIZO DE LA RIBERA	2.253,85	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	02	PU	Presa Forera I	CARRIZO DE LA RIBERA	2.384,28	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	03	PU	Presa Forera II	CARRIZO DE LA RIBERA	1.461,72	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	04	PU	Ctra a La Milla del Río	CARRIZO DE LA RIBERA	10.685,77	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	05	PU	Aparcamiento	CARRIZO DE LA RIBERA	731,55	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	06	PU	Las Eras I	CARRIZO DE LA RIBERA	8.185,98	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	07	PU	Camping	CARRIZO DE LA RIBERA	848,30	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	08	PU	Las Eras II	CARRIZO DE LA RIBERA	7.048,94	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	09	PU	Río Órbigo I	CARRIZO DE LA RIBERA	77.958,70	SR/PN1	Obtenido	Ejecutado	SR/PN1
EL	10	PU	Doctor González Álvarez	CARRIZO DE LA RIBERA	1.393,36	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	11	PU	Colegio	CARRIZO DE LA RIBERA	2.202,57	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	12	PU	Bolera	CARRIZO DE LA RIBERA	7.712,81	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	13	PU	Cachones	CARRIZO DE LA RIBERA	9.256,16	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	14	PU	Las Huergas	CARRIZO DE LA RIBERA	949,69	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	15	PU	Ctra. a	HUERGA	515,80	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9

CÓDIGO	Nº	PU/ PR	NOMBRE / DESCRIPCIÓN	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m²)	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	RÉGIMEN
			Quiñones del Río	DEL RÍO					
EL	16	PU	Arroyo de Barbadiel I	LA MILLA DEL RÍO	1.022,36	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	17	PU	Arroyo de Barbadiel II	LA MILLA DEL RÍO	670,18	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	18	PU	Arroyo de Barbadiel III	LA MILLA DEL RÍO	155,78	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	19	PU	Las Eras	LA MILLA DEL RÍO	940,40	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	20	PU	Ctra. a Huerga del Río	QUINONES DEL RÍO	620,98	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	21	PU	Paseo Las Flores	QUINONES DEL RÍO	2.831,93	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	22	PU	Río Órbigo II	VILLANUEVA DE CARRIZO	91.283,45	SR/PN1	Obtenido	Ejecutado	SR/PN1
EL	23	PU	Los Rosales	VILLANUEVA DE CARRIZO	481,03	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	24	PU	C/ San Jorge I	VILLANUEVA DE CARRIZO	805,02	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	25	PU	C/ San Jorge II	VILLANUEVA DE CARRIZO	327,25	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	26	PU	C/ San Jorge III	VILLANUEVA DE CARRIZO	283,41	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	27	PU	Huertas San Juan I	VILLANUEVA DE CARRIZO	330,92	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	28	PU	Huertas San Juan II	VILLANUEVA DE CARRIZO	270,81	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	29	PU	Huertas San Juan III	VILLANUEVA DE CARRIZO	547,70	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	30	PU	C/ Doctor Marañón	VILLANUEVA DE CARRIZO	1.942,02	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
EL	31	PU	Zona Norte	VILLANUEVA DE CARRIZO	6.720,74	Urbano	Obtenido	Ejecutado	9
<b>TOTAL</b>					<b>242.823,46</b>				

### 9.2.3 RÉGIMEN GENERAL.

El sistema de Espacios Libres puede admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las siguientes condiciones.

Retranqueo:	≥ 3m.
Separación a linderos:	≥ 3m.
Ocupación:	5%
Edificabilidad neta (m2/m2)	0,05 m2/m2
Altura máxima a cornisa:	1 planta (PB) / 4 m. (salvo instalaciones específicas, debidamente justificadas, que requieran más altura)
ORDENANZA EN SUELO URBANO	Ordenanza 6

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el artículo 7.3.1.3 de la presente Normativa



## 9.3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

### 9.3.1 DEFINICIÓN.

Constituye el sistema de equipamientos el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, la ubicación de los elementos del sistema de equipamientos que para algunos sectores se indica en los Planos de Ordenación, habrá de entenderse como determinación vinculante para el instrumento de planeamiento de desarrollo que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de la localización definida.

### 9.3.2 CLASIFICACIÓN.

Los distintos elementos del Sistema de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación,.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- |                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| 1. A: Asistencial. | 8. M: Administrativo.        |
| 2. C: Comercial.   | 9. O: Ocio.                  |
| 3. D: Deportivo.   | 10. P: Protección Ciudadana. |
| 4. E: Educativo.   | 11. S: Sanitario.            |
| 5. F: Funerario.   | 12. T: Cultural              |
| 6. G: Genérico.    | 13. V: Servicios.            |
| 7. L: Religioso.   | 14. E: Administrativo.       |

Las siguiente tabla recoge una identificación más precisa de cada uno de los elementos, distinguiendo, uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

Los elementos cuya obtención se asigna como cesión gratuita a cargo de algún sector de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, se cuantifican en la ficha correspondiente a cada sector de las contenidas en el Título 14 de la presente Normativa.

CÓDIGO	USO	Nº	PU/PR	NOMBRE/DESCRIPCIÓN	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m²)	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	RÉGIMEN
EQ	L	01	PU	Iglesia de La Virgen de la Estepa	CARRIZO DE LA RIBERA	515,86	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	M	01	PU	Ayuntamiento	CARRIZO DE LA RIBERA	221,60	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	L	02	PU	Monasterioi Cisterciense Sta. Mª de Carrizo	CARRIZO DE LA RIBERA	10.317,15	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	S	01	PU	Consultorio atención primaria	CARRIZO DE LA RIBERA	807,11	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	L	03	PU	Casa Parroquial	CARRIZO DE LA RIBERA	140,96	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	M	02	PU	Archivo	CARRIZO DE LA RIBERA	382,19	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	G	01	PU	Edificio usos múltiples	CARRIZO DE LA RIBERA	149,29	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	T	02	PU	Museo Etnográfico	CARRIZO DE LA RIBERA	41,49	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	O	01	PR	Posada del Marqués	CARRIZO DE LA RIBERA	24.636,35	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	S	02	PU	Consultorio médico	CARRIZO DE LA RIBERA	645,50	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	E	01	PU	Guardería	CARRIZO DE LA RIBERA	563,10	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	O	02	PU	Camping	CARRIZO DE LA RIBERA	10.262,70	Urbano	Obtenido	Ejecutado	8
EQ	V	01	PU	Cuartel Guardi Civil	CARRIZO DE LA RIBERA	1.287,24	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	G	03	PU	Sin uso	CARRIZO DE LA RIBERA	966,90	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	T	01	PU	Casa de Cultura	CARRIZO DE LA RIBERA	2.546,77	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	E	02	PU	IES Santa María de Carrizo	CARRIZO DE LA RIBERA	4.974,00	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	E	03	PU	Colegio Público Órbigo	CARRIZO DE LA RIBERA	6.988,05	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	D	01	PU	Pabellón polideportivo	CARRIZO DE LA RIBERA	4.317,19	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	D	02	PU	Zona deportiva	CARRIZO DE LA RIBERA	23.981,29	Urbano	Obtenido	Ejecutado	8
EQ	D	03	PU	Piscina municipal	CARRIZO DE LA RIBERA	11.125,11	Urbano	Obtenido	Ejecutado	8
EQ	D	04	PU	Pista polideportiva	CARRIZO DE LA RIBERA	5.698,65	Urbano	Obtenido	Ejecutado	8
EQ	O	03	PU	Campamento	CARRIZO DE LA RIBERA	11.042,84	Urbano	Obtenido	Ejecutado	8
EQ	A	01	PU	Residencia 3ª Edad Alto Órbigo	CARRIZO DE LA RIBERA	5.559,38	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	G	04	PU	Huergas I	CARRIZO DE LA RIBERA	176,02	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	G	05	PU	Huergas II	CARRIZO DE LA RIBERA	1.265,25	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	F	01	PU	Cementerio	CARRIZO DE LA RIBERA	7.457,85	SR/PA	Obtenido	Ejecutado	SR/PA
EQ	L	04	PU	iglesia	HUERGA DEL RÍO	115,55	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	S	03	PU	Consultorio	LA MILLA DEL RÍO	730,41	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	E	04	PU	Escuelas	LA MILLA DEL RÍO	1.161,45	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	O	04	PU	Casa del pueblo	LA MILLA DEL RÍO	453,17	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	L	05	PU	Ermita San Juan	LA MILLA DEL RÍO	266,09	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	L	06	PU	Casa parroquial	LA MILLA DEL RÍO	172,72	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7

CÓDIGO	U S O	Nº	PU/ PR	NOMBRE/ DESCRIPCIÓN	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m²)	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	RÉGIMEN
EQ	D	08	PU	Las Eras	LA MILLA DEL RÍO	17.910,89	Urbano	Obtenido	Ejecutado	8
EQ	L	07	PU	Iglesia de San Juan	LA MILLA DEL RÍO	6.534,47	SR/C	Obtenido	Ejecutado	SR/C
EQ	F	02	PU	Cementerio	LA MILLA DEL RÍO	431,01	SR/C	Obtenido	Ejecutado	SR/C
EQ	L	08	PU	iglesia	QUINONES DEL RÍO	96,17	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	E	05	PU	Escuela	QUINONES DEL RÍO	297,16	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	O	05	PR	Piscifactoría	VILLANUEVA DE CARRIZO	4.560,31	URBANO - SR/PN1	Obtenido	Ejecutado	8 - SR/PN1
EQ	V	02	PU	Lavadero	VILLANUEVA DE CARRIZO	73,26	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	G	06	PU	(Centro de Interpretación del Río Órbigo)	VILLANUEVA DE CARRIZO	960,85	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	L	09	PU	Iglesia de San Jorge	VILLANUEVA DE CARRIZO	464,71	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	E	06	PU	Escuelas	VILLANUEVA DE CARRIZO	2.377,66	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	S	04	PU	Consultorio médico y hogar del pensionista	VILLANUEVA DE CARRIZO	312,99	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	G	02	PU	Almacén municipal	VILLANUEVA DE CARRIZO	482,71	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	T	03	PU	Asociación cultural	VILLANUEVA DE CARRIZO	259,67	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
EQ	D	09	PU	Pista deportiva y juegos infantiles	VILLANUEVA DE CARRIZO	2.248,07	Urbano	Obtenido	Ejecutado	8
EQ	F	03	PU	Cementerio	VILLANUEVA DE CARRIZO	4.345,51	SR/C	Obtenido	Ejecutado	SR/C
<b>TOTAL</b>						<b>180.324,67</b>				

### 9.3.3 RÉGIMEN GENERAL.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por las NNUU, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación de las NNUU.

Sin embargo, los terrenos calificados como dotaciones en los que las NNUU o el planeamiento de desarrollo especifique que son de titularidad pública, no podrán alterar esta titularidad salvo mediante la aprobación de una modificación de las NNUU o del planeamiento de desarrollo correspondiente.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano y Rústico deberán cumplir las siguientes condiciones correspondientes a las tipologías de Equipamiento Compacto o Equipamiento Abierto que aparecen señalados en los planos de ordenación.

<b>EQUIPAMIENTO COMPACTO (ORDENANZA 7 en SU)</b>	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
Parcela mínima (m2)	400m <sup>2</sup>
Frente mínimo (m)	8m.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo:	Deberá ajustarse a las tipologías colindantes
Separación a linderos:	Deberá ajustarse a las condiciones de las tipologías colindantes
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Ocupación:	100% en parcelas menores de 200m <sup>2</sup> , 80% en el resto; o la existente si ya estaba construido.
Edificabilidad neta (m2/m2)	No se establece
Altura máxima a cornisa:	2 plantas (PB+1) / 7 m. (salvo instalaciones específicas, debidamente justificadas, que requieran más altura o colindancia con tipologías de mayor altura a las que podrá ajustarse)
ORDENANZA EN SUELO URBANO	Ordenanza 4

<b>EQUIPAMIENTO ABIERTO (ORDENANZA 8 en SU)</b>	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
Parcela mínima (m2)	1.000m <sup>2</sup>
Frente mínimo (m)	20m.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueo:	≥ 5m.
Separación a linderos:	≥ 3m.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Ocupación:	40% o la existente.
Edificabilidad neta (m2/m2)	1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , o la existente
Altura máxima a cornisa:	2 plantas (PB+1) / 7 m. (salvo instalaciones específicas, debidamente justificadas, que requieran más altura)
ORDENANZA EN SUELO URBANO	Ordenanza 5

En ámbitos de planeamiento de desarrollo, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento

## 9.4 SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS

### 9.4.1 DEFINICIÓN.

El Sistema de Servicios Urbanos está formado por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada.

### 9.4.2 CLASIFICACIÓN.

Se distinguen los siguientes:

1. Servicios esenciales, de interés general, o de primer orden:
  - a) Todos los señalados expresamente en los planos de ordenación.
  - b) Todos los supramunicipales, así como aquellos que sirven al conjunto de la población del municipio.
  - c) Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable así como las tuberías de distribución principales.
  - d) Los depósitos, para almacenamiento de agua potable, existentes y propuestos.
  - e) Las depuradoras o fosas sépticas para el tratamiento de aguas fecales, así como balsas de decantación de aguas pluviales.
  - f) Los emisarios principales para la conducción de aguas fecales y pluviales.
  - g) Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el núcleo.
  - h) Canales de Riego de primer orden.
  - i) Gasoductos principales y Oleoductos
  - j) Líneas de telefonía generales
  - k) Plantas de almacenamiento y tratamiento de residuos y Vertederos controlados

CÓDIGO	USO	Nº	PU/PR	NOMBRE/DESCRIPCIÓN	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m²)	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	RÉGIMEN
SU	P	01	PU	Depósito de agua	CARRIZO DE LA RIBERA	2.353,00	SR/C	Obtenido	Ejecutado	SR/C
SU	P	02	PU	Depósito de agua	LA MILLA DEL RÍO	2.100,00	SR/C	Obtenido	Ejecutado	SR/C
SU	P	03	PU	Depósito de agua	VILLANUEVA DE CARRIZO	1.015,00	SR/PA	Obtenido	Ejecutado	SR/PA
SU	D	01	PU	Depuradora Alto Órbigo	CARRIZO DE LA RIBERA	6.681,00	SR/PN1	No Obtenido	No Ejecutado	SR/PN1
SU	M	01	PU	Centro de Telecomunicaciones	CARRIZO DE LA RIBERA	172,20	Urbano	Obtenido	Ejecutado	7
<b>TOTAL</b>						<b>12.321,20</b>				

2. Servicios no esenciales, o de segundo orden:
  - a) Redes de distribución de todos los servicios urbanos.

### 9.4.3 RÉGIMEN GENERAL.

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Título 7 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

## 9.5 SISTEMA DE COMUNICACIÓN: VÍAS PÚBLICAS.

### 9.5.1 DEFINICIÓN

Se denomina Sistema de Comunicaciones, Vías Públicas, al sistema público de espacios e instalaciones asociadas, destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a la red viaria.

### 9.5.2 CLASIFICACIÓN

Dentro del Sistema de Vías Públicas cabe distinguir:

1. Viario de primer orden:
  - a) La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
2. Viario de segundo orden:
  - a) Viario en zonas urbanas y urbanizables.
  - b) Caminos Vecinales.

### 9.5.3 DELIMITACIÓN

#### 1. VIARIO DE PRIMER ORDEN:

CÓDIGO	Nº	DESCRIPCIÓN	TITULARIDAD	OBTENCIÓN SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
VP	01	LE-420	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
VP	01	Variante 1.2 -LE-9	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
VP	01	Antigua travesía LE-420	Municipal	Obtenido	Ejecutado
VP	02	LE-441	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
VP	03	LE-413	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
VP	04	LE-5419	Provincial	Obtenido	Ejecutado
VP	05	LE-5501	Provincial	Obtenido	Ejecutado
VP	06	LE-5503	Provincial	Obtenido	Ejecutado
VP	07	C/ Real	Municipal	Obtenido	Ejecutado
VP	08	Ctra. a Quiñones del Río	Municipal	Obtenido	Ejecutado

## 2. VIARIO DE SEGUNDO ORDEN:

- a) Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.
- b) Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo Rústico.

### 9.5.4 CRITERIOS DE DISEÑO.

El sistema de vías públicas es el representado como tal en los planos de ordenación, teniendo la consideración de determinación de ordenación general. Su alteración requerirá la tramitación de una modificación conforme a lo establecido en el artículo 169 del RUCyL, sin perjuicio de que se establezca otra cosa en las condiciones particulares de planeamiento.

Independientemente de la disposición y número de carriles previstos, el ancho de vial a establecer para las calles de ensanche sobre las existentes, medido como distancia perpendicular entre las alineaciones de sus márgenes, no podrá ser inferior a 6 m. en suelo Urbano, ni a 10 m. en Suelo Urbanizable, salvo que se trate de prolongación de vías existentes.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, el planeamiento de desarrollo correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación, pudiendo establecer sus propias condiciones de modificación.

No obstante, los trazados del sistema local viario que para algunos sectores se indican en los Planos de Ordenación de las Series 2 y 3, habrán de entenderse como determinación vinculante para el planeamiento de desarrollo que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de estos trazados. Todo ello sin perjuicio de la capacidad del planeamiento de desarrollo para completar la estructura con otros viarios locales, o para ajustar el trazado de los definidos.

### 9.5.5 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario, general y local, se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el Capítulo 7.2 de la presente Normativa.

## **10. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.**

### **10.1 DELIMITACIÓN.**

---

La delimitación del Suelo Urbano figura reflejada en los planos de ordenación, donde se hace referencia asimismo a las dos posibles categorías en esta clase de suelo:

1. Suelo Urbano Consolidado
2. Suelo Urbano No Consolidado

### **10.2 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

---

La ordenación detallada del suelo urbano consolidado se establece en las presentes NNUU de forma completa, sin previsión de ningún instrumento de desarrollo.

### **10.3 CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.**

---

#### **10.3.1 DEFINICIÓN**

Las Normas Urbanísticas establecen la calificación urbanística en todo el suelo urbano mediante la determinación de una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas zonas de ordenanza se recoge en los planos de ordenación de las presentes NNUU. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del Título 13 de la presente Normativa.

#### **10.3.2 DETERMINACIONES**

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en las fichas que integran el Título 13 de la presente Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.



2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 6 de la presente Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 5.3 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 5.4 y siguientes también de esta normativa.

### 10.3.3 ZONAS DE ORDENANZA.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PREDOMINANTE
1	RESIDENCIAL INTENSIVO (MANZANA CERRADA)	Residencial
2	RESIDENCIAL EXTENSIVO (MANZANA ABIERTA)	Residencial
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA	Residencial
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	Residencial
5	INDUSTRIA Y ALMACENES	Industrial
6	AGRÍCOLA-GANADERA	Industrial
7	EQUIPAMIENTO COMPACTO	Dotacional
8	EQUIPAMIENTO ABIERTO	Dotacional
9	ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres

## 10.4 GESTIÓN MEDIANTE ACTUACIONES AISLADAS.

### 10.4.1 DETERMINACIONES

Las determinaciones propias de cada actuación aislada se recogen en las fichas que integran el Capítulo 15.1 de la presente Normativa.

### 10.4.2 ACTUACIONES AISLADAS.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes actuaciones aisladas que se establecen.

Nº	NOMBRE	SITUACIÓN	TIPO	SUP. TOTAL (m²)
01	Cementerio viejo	CARRIZO DE LA RIBERA	Urbanización y Normalización	11.187,08
02	El Molino	CARRIZO DE LA RIBERA	Urbanización y Normalización	4.672,70
03	Huertas del Barrio Nuevo I	CARRIZO DE LA RIBERA	Urbanización y Normalización	729,85
04	Huertas del Barrio Nuevo II	CARRIZO DE LA RIBERA	Urbanización y Normalización	5.415,96
05	Huertas del Barrio Nuevo III	CARRIZO DE LA RIBERA	Urbanización y Normalización	2.260,87
06	Huertas del Barrio Nuevo IV	CARRIZO DE LA RIBERA	Urbanización y Normalización	6.340,08
07	El Coto	CARRIZO DE LA RIBERA	Urbanización y Normalización	5.600,49
08	Camino a Quintanilla	CARRIZO DE LA RIBERA	Urbanización y Normalización	4.414,32
09	El Campo	LA MILLA DEL RÍO	Urbanización y Normalización	2.291,51
10	Estrella	LA MILLA DEL RÍO	Urbanización y Normalización	3.355,34
11	La Cantera	LA MILLA DEL RÍO	Urbanización y Normalización	7.619,69
12	El Ministerio I	LA MILLA DEL RÍO	Urbanización y Normalización	1.418,04
13	El Ministerio II	LA MILLA DEL RÍO	Urbanización y Normalización	2.391,14
14	El Ministerio III	LA MILLA DEL RÍO	Urbanización y Normalización	1.517,44
15	Los Pozos	LA MILLA DEL RÍO	Urbanización y Normalización	3.340,08
16	El Vaico	VILLANUEVA DE CARRIZO	Urbanización y Normalización	10.185,78
17	El Molino 2	CARRIZO DE LA RIBERA	Urbanización y Normalización	3.227,80
	<b>TOTAL</b>			<b>75.884,83</b>

## 10.5 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### 10.5.1 DETERMINACIONES

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 44 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 122 del RUCyL.

### 10.5.2 SECTORIZACIÓN

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación.

### 10.5.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.

Las presentes NNUU establecen para cada sector de Suelo Urbano No Consolidado las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 14 de esta normativa.

### 10.5.4 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Las presentes NNUU no establecen la ordenación detallada de ninguno de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado delimitados.

### 10.5.5 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecidos por las presentes NNUU, con sus parámetros básicos.

SECTOR	SUP. NETA (m <sup>2</sup> )	SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD EDIF. (m <sup>2</sup> c/Ha)	EDIFICABILIDAD AD TOTAL (m <sup>2</sup> c)	DENSIDAD POBLACIÓN (viv/Ha)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
SUNC SR-01	26.790,09	26.790,09	4.500	12.055,54	25	67
SUNC SR-02	23.880,04	23.880,04	4.500	10.746,02	25	60
SUNC SR-03	18.886,58	18.886,58	2.000	3.777,32	10	19
SUNC SR-04	17.495,50	17.495,50	2.000	3.499,10	10	17
SUNC SR-05	16.785,06	16.785,06	2.000	3.357,01	10	17
SUNC SR-06	8.774,64	8.774,64	2.000	1.754,93	10	9
SUNC SR-07	16.070,05	16.070,05	2.000	3.214,01	10	16
SUNC SR-08	7.203,60	7.203,60	3.560	1.643,89	15,27	11
SUNC SR-09	16.385,00	16.385,00	4.123	6.755,76	27,46	45
<b>TOTAL</b>	<b>152.270,56</b>	<b>152.270,56</b>		<b>46.803,58</b>		<b>261</b>

El aprovechamiento bruto corresponde con edificabilidad expresada como índice en m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto de sector, (incluidos sistemas generales).

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

---

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 44.2-b de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, las presentes NNUU establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Los plazos están referidos al momento de entrada en vigor de las presentes NNUU con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León e incluyen el cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos correspondientes a cada categoría de suelo.

### **1. SUELO URBANO CONSOLIDADO:**

Se establece un plazo de OCHO (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares; excepto en las actuaciones aisladas, donde los plazos serán los recogidos en las fichas del Título 14.

### **2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

El plazo será el establecido en las fichas del Título 14.



## **11. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **11.1 DELIMITACIÓN.**

---

La delimitación del Suelo Urbanizable figura reflejada en los planos de ordenación, donde se hace referencia asimismo a las posibles categorías en esta clase de suelo:

1. SUELO URBANIZABLE.

### **11.2 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

---

#### **11.2.1 DETERMINACIONES**

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbanizable, conforme al artículo 44.2-e de la LUCyL, así como el artículo 122 del RUCyL.

#### **11.2.2 SECTORIZACIÓN**

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación.

#### **11.2.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.**

Las presentes NNUU establecen para cada sector de Suelo Urbanizable las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 14 de esta normativa.

#### **11.2.4 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

Las presentes NNUU no establecen la ordenación detallada de ninguno de los sectores de Suelo Urbanizable.

#### **11.2.5 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por las presentes NNUU, con sus parámetros básicos.

SECTOR	SUP. NETA (m²)	SUP. TOTAL (m²)	DENSIDAD EDIF. (m²c/Ha)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	DENSIDAD POBLACIÓN (viv/Ha)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS
SUR SR-01	63.809,06	63.809,06	3.500	22.333,17	20	128
<b>TOTAL</b>	<b>63.809,06</b>	<b>63.809,06</b>		<b>22.333,17</b>		<b>128</b>

El aprovechamiento bruto corresponde con edificabilidad expresada como índice en m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> de suelo bruto de sector, (incluidos sistemas generales).

### 11.3 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 44.2-b de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, las presentes NNUU establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Los plazos están referidos al momento de entrada en vigor de las presentes NNUU con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León e incluyen el cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos correspondientes a cada categoría de suelo.

#### 1. SUELO URBANIZABLE.

El plazo será el establecido en las fichas del Título 14.

## **12. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

### **12.1 DELIMITACIÓN.**

#### **12.1.1 DEFINICIÓN.**

1. Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas NNUU, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.
2. Conforme al artículo 15 de la LUCyL, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:
  - a. Los terrenos excluidos de la transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, conforme al artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
  - b. Los terrenos que presentan manifiestos valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación; todo ello conforme al artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
  - c. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas; también conforme al artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
3. Igualmente y en conformidad con el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), tendrán la consideración de Suelo Rústico los terrenos que las presentes NNUU clasifiquen como Suelo Urbanizable hasta el momento en que se termine la correspondiente actuación de urbanización.
4. Por exclusión, tendrán la consideración de Suelo Rústico todos aquellos terrenos que no se encuentren incluidos en la situación de suelo urbanizado, según la definición señalada en el artículo 21.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).

#### **12.1.2 CATEGORÍAS.**

Conforme a la definición señalada en el artículo anterior, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la LUCyL.



**1. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).**

En correspondencia con el artículo 16-a de LUCyL, así como en el Artículo 31 del RUCyL se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deban ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisen ser incluidos en ninguna de las otras categorías.

**2. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA. (SR-PA)**

En correspondencia con el artículo 16-d de LUCyL, así como en el Artículo 34 del RUCyL se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que interesa proteger por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales, así como para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación sectorial.

**3. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. CARRETERAS. (SR-PI1).**

En correspondencia con el artículo 16-e de LUCyL, así como en el Artículo 35 del RUCyL se incluyen en esta categoría aquellos terrenos rústicos ocupados o a ocupar por carreteras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

**4. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN. (SR-PI2).**

En correspondencia con el artículo 16-e de LUCyL, así como en el Artículo 35 del RUCyL se incluyen en esta categoría aquellos terrenos rústicos afectados por la protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

**5. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. CANALES DE RIEGO. (SR-PI3).**

En correspondencia con el artículo 16-e de LUCyL, así como en el Artículo 35 del RUCyL se incluyen en esta categoría aquellos terrenos rústicos afectados o a afectar por canales de riego pertenecientes a la Confederación Hidrográfica correspondiente.

**6. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SR-PC).**

En correspondencia con el artículo 16-f de LUCyL, así como en el Artículo 36 del RUCyL se incluyen en esta categoría aquellos terrenos rústicos ocupados; por Bienes de Interés Cultural, declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, y terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso.

**7. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. VEGAS Y CAUCES. (SR-PN1).**

En correspondencia con el artículo 16-g de LUCyL, así como en el Artículo 37 del RUCyL se incluyen en esta categoría los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.

**8. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. AMBIENTAL. (SR-PN2).**

En correspondencia con el artículo 16-g de LUCyL, así como en el Artículo 37 del RUCyL se incluyen en esta categoría aquellos terrenos rústicos que deban ser

protegidos por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna, la flora, las masas forestales o el paisaje.

#### 11. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. VÍAS PECUARIAS. (SR-PN3).

Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal. Su condición de suelos públicos junto con su valor histórico hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación así como conservados en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva su existencia permite su puesta en valor como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos.

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad del trazado de las vías pecuarias conocidas en toda su longitud y anchura.

#### 9. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO. (SR-PN4).

Terrenos incluidos dentro de la clasificación de lugares de interés comunitario según la Red Natura 2000.

Cuando un terreno esté incluido en varias categorías de suelo rústico simultáneamente estará sujeto a los distintos regímenes de cada categoría de suelo de forma complementaria; si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección

## 12.2 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

---

### 12.2.1 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El Título II del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), establece las bases del régimen del Suelo Rústico.

La Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, establece en sus artículos 23 a 29 las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma y se encuentran a su vez desarrollados en los artículos 51 y ss. del RUCyL y en particular:

1. Prevención activa de riesgos.
2. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.
3. Protección mínima de las vías públicas.
4. Prohibición de obras de urbanización.
5. Régimen general de derechos.
6. Régimen de cada categoría de suelo rústico.

### 12.2.2 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Rústico, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el Artículo 143 del RUCyL, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico; a saber:

1. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.
2. Protección de vías de comunicación.
3. Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.
4. Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.
5. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.
6. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.
7. Ejecución de infraestructuras básicas y sistemas generales.

Los Planes Especiales se redactarán conforme a la legislación urbanística vigente cumpliendo con las determinaciones de la Ordenación del Territorio, en su caso.

### 12.2.3 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medioambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

## **12.3 REGULACIÓN DE USOS EN SUELO RÚSTICO.**

---

### **12.3.1 USOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO.**

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

### **12.3.2 RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO RÚSTICO.**

Conforme al artículo 25.1 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León; a los efectos de regular su posibilidad de implantación en cada categoría de suelo rústico, se diferenciarán:

1. Usos permitidos: No precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.
2. Usos autorizables: Sujetos a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo previa a la licencia municipal.
3. Usos prohibidos: No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

### **12.3.3 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.**

Conforme al artículo 23.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, y 57 del RUCyL la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, se consideran permitidas o autorizables en Suelo Rústico, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

1. GRUPO I: Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de carácter rústico.
2. GRUPO II: Actividades extractivas.
3. GRUPO III: Obras públicas e infraestructuras
4. GRUPO IV: Asentamientos tradicionales
5. GRUPO V: Vivienda unifamiliar
6. GRUPO VI: Rehabilitación, reforma y ampliación.
7. GRUPO VII: Otros usos de Interés público

## 12.4 GRUPO I: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES DE CARÁCTER RÚSTICO.

### 12.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

### 12.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Altura máxima a cumbrera:	Según apartado 12.12.2 de esta normativa, salvo instalaciones que justifiquen la necesidad de una altura mayor.
Número de plantas máximo:	1
Separación a linderos:	3m.
Separación mínima a linderos, carreteras, caminos o vías pecuarias:	Según apartados 8.6 y ss. y la normativa sectorial de aplicación
Criterio de proporcionalidad:	Se justificará convenientemente la existencia de una explotación vinculada a la edificación, así como la proporcionalidad entre ésta y la edificación propuesta.
Criterio de integración:	Se justificará convenientemente la integración paisajística de la edificación.
Condiciones adicionales para las instalaciones agrícolas:	Serán instalaciones en edificio exclusivo. Los invernaderos podrán ocupar la totalidad de la parcela, respetando las separaciones a linderos señaladas, debiendo construirse con material traslúcido, y con estructura ligera y fácilmente desmontable.
Condiciones adicionales para las instalaciones ganaderas:	Deberán incluir instalaciones técnicas que garanticen la correcta eliminación de vertidos. Se admitirá la construcción de edificaciones auxiliares con destino a silos, tenadas, tendejones de aperos y maquinaria y otros análogos, siempre que no superen en más del 20% la superficie de la edificación principal y están vinculadas a la misma.
Condiciones adicionales para casetas de aperos:	En las parcelas que no dispongan de ninguna otra construcción podrá autorizarse la construcción de una caseta de aperos que cumpla con las siguientes condiciones: -No tendrán más huecos que la puerta de entrada y una ventana de dimensiones inferiores a 30 x 30cm -Sólo podrán construirse en parcelas donde no exista ninguna otra construcción, excepción hecha de los invernaderos, viveros y similares. En el supuesto de que se autorice posteriormente otra construcción la caseta deberá de eliminarse y así se hará constar en la licencia correspondiente. -Sólo se admitirá una caseta por parcela. - La superficie de la caseta no superará los 20m <sup>2</sup> . - Con la finalidad de facilitar las tareas agrícolas, las casetas de aperos se podrán adosar a los linderos de la parcela.

## **12.5 GRUPO II: ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.**

---

### **12.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

### **12.5.2 CONDICIONES PARTICULARES.**

1. Las actividades extractivas definidas en el número anterior estarán sujetas a la legislación vigente que les sea de aplicación.
2. Deberán disponerse, sin perjuicio de su funcionalidad, de manera que se minimice su impacto en el medio natural.

## **12.6 GRUPO III: OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS.**

---

### **12.6.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

- a. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, así como las instalaciones logísticas de apoyo al mismo.
- b. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- c. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- d. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- e. La recogida, tratamiento y depósito de residuos.
- f. Las telecomunicaciones.
- g. Las instalaciones de regadío.
- h. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

### **12.6.2 CONDICIONES PARTICULARES.**

1. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura, así como la normativa de protección señalada en el Título 7.9 de la presente normativa.
2. Deberán disponerse, sin perjuicio de su funcionalidad, de manera que se minimice su impacto en el medio natural.

3. Las instalaciones de producción de energía eléctrica mediante placas solares con potencia superior a 1MWp no podrán instalarse a una distancia mínima de 200m. de los núcleos de población.

## **12.7 GRUPO IV: ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.**

---

### **12.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Únicamente se permitirán obras de rehabilitación y reforma de construcciones existentes de carácter tradicional sin cambio de uso, salvo que se indiquen las condiciones específicas para una categoría concreta.

## **12.8 GRUPO V: VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

---

### **12.8.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

### **12.8.2 CONDICIONES PARTICULARES.**

Se considerará un uso prohibido en todas las categorías de suelo con las siguientes salvedades:

1. El suelo rústico común donde expresamente se indique.
2. Edificaciones existentes previamente con este uso y legalmente constituidas.
3. Viviendas vinculadas a otras actividades en suelo rústico que acrediten el interés público, según se define en el apartado 12.10 de esta normativa, y cuya vinculación deberá formalizarse registralmente.
4. Las señaladas para las edificaciones existentes en el apartado 12.9 de la presente normativa.

En cualquier caso, se establece que el uso de vivienda de tipología colectiva, es un uso expresamente prohibido en todas las categorías de suelo rústico.

En todo caso, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, de forma autónoma. Si se considerase oportuno permitir la conexión con las redes de infraestructuras y servicios exteriores serán por cuenta de la correspondiente actuación la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de las mismas.

## **12.9 GRUPO VI: REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN.**

---

### **12.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

### **12.9.2 CONDICIONES PARTICULARES.**

Cualquiera de las obras recogidas en este grupo, sólo serán admisibles si, una vez realizadas, el edificio cumple las condiciones particulares asignadas por la presente normativa para el uso resultante y la categoría de suelo correspondiente, y además las siguientes.

1. Se permitirá la reutilización de antiguas construcciones e instalaciones, hoy en desuso, para acoger los siguientes usos, con independencia del régimen específico de la categoría de suelo sobre la que se asienten:
  - a. Equipamientos
  - b. Vivienda unifamiliar
  - c. Alojamientos de turismo rural
  - d. Hotelero
  - e. Actividades terciarias

Para poder llevar a cabo estos cambios de uso será necesario cumplir las siguientes condiciones:

- a. Que se realicen sobre edificaciones o instalaciones existentes legalmente construidas y que no estén declaradas fuera ordenación.
- b. Que no supongan la demolición previa de la edificación o instalación existente.
- c. Que el volumen de la edificación existente sea tal que permita alcanzar el programa mínimo de vivienda, en el caso de la vivienda, y la legislación sectorial correspondiente, en el resto de los casos, sin necesidad de ampliaciones de volumen superiores al 10% de la superficie existente
- d. En el caso de la vivienda, que la edificación se sitúe sobre una categoría de suelo en que el uso de vivienda unifamiliar resultante no esté considerado expresamente como un uso prohibido por la legislación urbanística autonómica.

En todo caso, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.



## 12.10 GRUPO VII: OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO

### 12.10.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, o de cualquier tipo que puedan considerarse de interés público:

1. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
2. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

### 12.10.2 CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
2. La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo Rústico requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.

Altura máxima a cornisa:	Según apartado 12.12.2. de esta normativa.
Número de plantas máximo:	Según apartado 12.12.2. de esta normativa.
Separación a linderos:	10 m.
Separación mínima a carreteras, caminos o vías pecuarias:	Según apartados 8.6 y ss. y la normativa sectorial de aplicación
Condiciones adicionales para los usos de hostelería y hospedaje:	Los usos de hostelería y hospedaje, deberán cumplir los requisitos de forma independiente. Los alojamientos hoteleros tendrán un número máximo de 50 plazas.
Condiciones adicionales para los usos de equipamientos especiales:	Los cementerios deberán cumplir el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria aprobado según Real Decreto de 24 de julio de 1974, y el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la comunidad de Castilla y León, así como cualquier otra disposición adicional que las amplíe, modifique o sustituya. En cuanto a los vertederos se prohíben todo tipo de vertederos clandestinos. Se cumplirá la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y en todo caso toda la normativa vigente relativa a esta cuestión. Los mataderos deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial que resulte de aplicación. Los campamentos de turismo deberán cumplir el Real Decreto 2545/1982, la Orden Ministerial de 28 de Julio de 1966 y restante normativa específica de aplicación.

Condiciones adicionales para los usos industriales:	<p>Únicamente serán admisibles cuando se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, y la imposibilidad de emplazamiento en el polígono industrial.</p> <p>Las instalaciones de almacenamiento de chatarra, incluidos los cementerios de vehículos, se ajustarán a las condiciones generales establecidas en el Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo rústico.</p> <p>Todas las instalaciones industriales, salvo aquellas directamente vinculadas con el medio rural en el que se asientan o al servicio de éste, requerirán la tramitación de un Plan Especial que justifique como mínimo las siguientes cuestiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criterios de emplazamiento e impacto en el medio físico y red de transporte e infraestructuras.</li> <li>• Medidas adoptadas para la integración de las instalaciones en el medio rústico.</li> <li>• Justificación de acceso rodado, de servicios y en particular del tratamiento y depuración de residuos.</li> <li>• Justificación de plazas de aparcamiento suficientes para la instalación.</li> </ul>
---	--

## 12.11 DIVISIÓN DE TERRENOS.

### 12.11.1 CONDICIONES DE PARCELA.

#### 12.11.1.1 PARCELA MÍNIMA.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que para cada grupo de usos se regula en el Capítulo 12.4 y ss. de la presente Normativa.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan estas condiciones de parcela mínima y que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva de las presentes NNUU; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 76/1984, de 16 de agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo, y sin perjuicio de la normativa que lo modifique o complemente, la Unidad Mínima de Cultivo se establece en:

1. Unidad Mínima de Cultivo de Secano: 4 Ha.
2. Unidad Mínima de Cultivo de Regadío: 1 Ha.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### **12.11.1.2 CUMPLIMIENTO DE PARCELA MÍNIMA MEDIANTE AGRUPACIÓN**

Excepcionalmente, para la autorización de los usos definidos como Construcciones e instalaciones, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La determinación de indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro será, en todo caso previa a la Autorización Autonómica y a la Licencia Municipal

### **12.11.2 PROHIBICIÓN DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO.**

#### **12.11.2.1 DEFINICIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA**

Se entiende por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas, según se dispone en el apartado b) 8º de la Disposición Adicional Única del RUCyL.

#### **12.11.2.2 RIESGO DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

Además de las condiciones señaladas en el artículo 53 del RUCyL, se señalan las siguientes:

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el apartado 12.11.3 del presente Título.

### 12.11.2.3 OTRAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo Rústico, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo Rústico tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

No se podrá autorizar una parcelación en Suelo Rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

No podrá autorizarse una parcelación en Suelo Rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

### 12.11.3 NÚCLEO DE POBLACIÓN

#### 12.11.3.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se entenderá por núcleo de población la agrupación de construcciones situadas en suelo rústico, bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana, y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

#### 12.11.3.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir **AL MENOS UNA** de las siguientes condiciones:

1. Cuando situando un hexágono regular de cien (100) metros de lado sobre la futura edificación y desplazándolo en todas las posiciones posibles, se dé la circunstancia de que en alguna de ellas existan tres o más edificaciones previas a la proyectada en suelo rústico, según las siguientes condiciones:
  - a. Se entenderá por edificación aquellas construcciones legalmente construidas que disponga de todos los permisos y autorizaciones y cuya superficie construida total sea superior a 50m<sup>2</sup>.
  - b. Para el cómputo del número de edificaciones a considerar dentro del hexágono se tendrán en consideración únicamente aquellas edificaciones que se encuentren en ámbitos territoriales uniformes, entendiendo por tales los que no estén divididos por accidentes geográficos significativos como pueden ser ríos, o valles, o límites artificiales como carreteras, presas, ferrocarriles. Se computarán todas las edificaciones que se encuentren relacionadas por su acceso o sistemas de infraestructuras.
2. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
  - b. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
  - c. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
  - d. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.
3. Cuando se incumplan, para cualquier tipo de uso y categoría, las condiciones de parcela mínima señaladas en la presente normativa.

#### 12.11.4 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.

En particular, se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

Las parcelaciones en Suelo Rústico estarán sujetas a la concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido, conforme al artículo 4.2.2 de la presente normativa.

Son nulos, a todos los efectos legales, los actos de parcelación en Suelo Rústico que se realicen sin previa licencia municipal. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo Rústico, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo Rústico tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

En Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas según descripción del apartado 12.11.2 de la presente normativa.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el apartado 12.11.3 de esta normativa.

No se podrá autorizar una parcelación en Suelo Rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

No podrá autorizarse una parcelación en Suelo Rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

## **12.12 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.**

---

### **12.12.1 CONDICIONES DE POSICIÓN.**

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 3 m a lindero de parcela, salvo indicación expresa para el uso específico.

Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

La edificación deberá cumplir las siguientes condiciones de protección, sin perjuicio de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso concreto:

1. Desagües naturales, señalados en el apartado 8.5 de la presente normativa.
2. Carreteras, señalados en el apartado 8.6 de la presente normativa.
3. Caminos, señalados en el apartado 8.7 de la presente normativa.
4. Vías pecuarias, señalados en el apartado 0 de la presente normativa.

### **12.12.2 CONDICIONES DE SERVICIOS.**

En el suelo rústico no podrá autorizarse ninguna clase de edificaciones si no estuviese resuelta la disponibilidad, al menos, de los siguientes servicios:

1. Acceso rodado,
2. Saneamiento,
3. Abastecimiento de agua
4. Energía eléctrica.

Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente.

### **12.12.3 CONDICIONES DE ALTURA.**

Salvo que se indique otra cosa en las condiciones particulares de cada uso, las condiciones generales de altura de la edificación son las siguientes:

1. La altura máxima permitida será de ocho metros (8 m.) entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).
2. La altura máxima a cumbrera, según definición del apartado 6.6.1.6 de la presente normativa, no superará los 3,5m, salvo que las particulares condiciones técnicas de la edificación lo requieran.
3. En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los diez metros (10 m.) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.
4. La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los ocho metros (8 m.).
5. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

### **12.12.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **12.12.4.1 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

Toda edificación o instalación en Suelo rústico deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

En particular todas las obras de nueva planta o las de reestructuración total en suelo rústico, y siempre que sea funcionalmente posible, deberán disponer de arbolado perimetral que atenúe su impacto visual desde las vías de comunicación, suelo urbano o núcleos rurales circundantes.

### **12.13 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.**

---

Las presentes NNUU establecen para cada Categoría de Suelo Rústico las condiciones de ordenación que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 15 de esta normativa.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones:

1. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
  - a. Los usos permitidos.
  - b. Los usos autorizables.
  - c. Los usos prohibidos.
  - d. Otras condiciones particulares de los usos.
  - e. Condiciones particulares de cada categoría.



