

# ***DN-NU: Normativa urbanística.***

## **T.I. DISPOSICIONES GENERALES**

Cap. 1. Naturaleza y ámbito de las Normas.

## **T.II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

Cap. 1. Uso Residencial.

Cap. 2. Uso Industrial.

Cap. 3. Uso Terciario.

Cap. 4. Uso Dotacional.

## **T.III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

Cap. 1. Dimensión y forma.

Cap. 2. Higiene y calidad.

Cap. 3. Dotación de servicios.

Cap. 4. Seguridad.

Cap. 5. Estética.

## **T.IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION**

Cap. 1. Vías públicas.

Cap. 2. Espacios libres públicos.

Cap. 3. Servicios urbanos.

## **T.V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

Cap. 1. Régimen del suelo urbano.

Cap. 2. Ordenanzas de la edificación.

Cap. 3. Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado.

Anexo. TABLA SINTESIS

## **T.VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE**

Cap. 1. Régimen del suelo urbanizable.

Cap. 2. Condiciones de planeamiento de desarrollo.

Cap. 3. Condiciones específicas en suelo urbanizable.

Cap. 4. Condiciones específicas en suelo urbanizable con ordenación detallada

## **T.VII. NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO RUSTICO**

Cap. 1. Régimen del suelo rústico.

Cap. 2. Condiciones particulares de los usos en suelo rústico.

Cap. 3. Condiciones particulares de la edificación en suelo rústico.

Cap. 4. Condiciones específicas para cada categoría de suelo rústico.

## **T.VIII. DESARROLLO Y GESTION DE LAS NORMAS URBANISTICAS**

Cap. 1. Planeamiento de desarrollo.

Cap. 2. Gestión urbanística.

Anexos:

A.1. Datos generales de planeamiento.

A.2. Ficha del sector de SU-NC.

A.3. Fichas de sectores de SUR.

A.4. Listado de abreviaturas y acrónimos.

**Capítulo 1.  
Naturaleza y ámbito de las Normas**

**Artículo 1.1.1.- Objeto y ámbito.**

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales de Almenara de Tormes.

El ámbito es el de todo el término Municipal con el contenido establecido en los artículos 43 y 44 de la LUCyL.

Se elaboran en cumplimiento de lo señalado en la Disposición Transitoria Primera de la LUCyL teniendo carácter de Revisión-Adaptación de las anteriores Normas Subsidiarias Municipales, que quedan derogadas totalmente con la aprobación definitiva de las presentes Normas, sin perjuicio de los instrumentos de desarrollo que quedan recogidos expresamente como Planeamiento Asumido en el Título VIII de la presente Normativa urbanística.

**Artículo 1.1.2.- Vigencia.**

De acuerdo con lo que determinan el artículo 56 de la LUCyL y el 167 del RUCyL, las Normas Urbanísticas tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o adaptación mediante los procedimientos regulados en los artículos 57 y 58 de la LUCyL y 168 a 173 del RUCyL.

**Artículo 1.1.3.- Efectos.**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen carácter ejecutivo, público y vinculante según disponen los artículos 182, 183 y 184 del RUCyL una vez aprobadas definitivamente, teniendo efecto desde el día siguiente de publicarse su aprobación en los Boletines Oficiales preceptivos con los requisitos establecidos en el artículo 175 del RUCyL.

La aprobación definitiva de las Normas, implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en las mismas y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

**Artículo 1.1.4.- Supletoriedad.**

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa Urbanística, será de aplicación lo establecido en la LUCyL y su Reglamento, Ley Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y el resto de la legislación urbanística aplicable, así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito Provincial, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

**Artículo 1.1.5.- Orden de prioridad de las determinaciones contenidas en las Normas.**

La interpretación de las Normas Urbanísticas Municipales corresponde al Ayuntamiento de Almenara de Tormes en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos, prevalecerá el de mayor sobre el de menor escala, salvo que de la Normativa Urbanística se desprendiera una interpretación contraria.

La Normativa Urbanística y los Planos de Ordenación, en sus dos niveles, Ordenación General y Ordenación detallada, prevalecerán sobre los demás documentos.

En caso de discrepancia entre las determinaciones de la Normativa Urbanística y los Planos de Ordenación, prevalecerán las establecidas en la Normativa sobre las de los planos.

## T.II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Las condiciones generales de los usos determinan las exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las Condiciones generales de la edificación especificadas en el Título III ( Condiciones generales de la edificación) y de las particulares de las zonas del Título V (Condiciones particulares en suelo urbano).

### **Capítulo 1. Uso Residencial.**

El uso residencial se puede desarrollar en viviendas y en residencias comunitarias.

#### **Artículo 2.1.1.- Vivienda, definición y clases..**

De acuerdo con lo especificado en la Disposición adicional única.- Conceptos del RUCyL, se entiende por :

Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

1º.- Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

2º.- Vivienda colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

3º.- Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

#### **Artículo 2.1.2.- Grado de aplicación.**

Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación a las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, salvo las prescripciones en contrario que puedan establecerse en las Ordenanzas particulares establecidas en el Título V. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Las viviendas con algún régimen de protección de carácter público, estarán sujetas exclusivamente a su normativa específica, excepto en aquellos aspectos no contemplados en dicha normativa, en los que se aplicarán subsidiariamente las presentes normas.

#### **Artículo 2.1.3.- Condiciones de la vivienda. Vivienda exterior.**

Toda vivienda o apartamento de nueva construcción deberá ser exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos el cuarto de estar ( o en su caso el estar-comedor o estar-comedor-cocina) en el que se podrá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,00 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación. recayente a los siguientes espacios:

- Vía pública o espacio libre público.
- Espacio privado de parcela, en la tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos o vivienda unifamiliar en edificación agrupada en hilera, pareada o aislada.
- Patio de manzana que cumpla las condiciones establecidas para los mismos.

#### **Artículo 2.1.4.- Composición, programas y habitaciones de las viviendas.**

En este sentido, será de aplicación la Ordenanza 9ª de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial con la salvedad de dejar sin efecto el parámetro de "Superficie útil máxima" recogida en dicha Ordenanza.

#### **Artículo 2.1.5.- Apartamento.**

Se denominará apartamento a las viviendas con superficie útil inferior a 40 m<sup>2</sup> y superior a 30 m<sup>2</sup> que cuenten como mínimo:

- Estancia-comedor, que puede llevar incorporada la cocina y que puede servir de dormitorio.
- Cuarto de aseo completo.
- Armario o zona de almacenaje de al menos 1,00 m<sup>2</sup> y con 0,55 metros de fondo mínimo libre.

#### **Artículo 2.1.6.- Dimensiones y superficies útiles mínimas.**

Serán de aplicación las Ordenanzas 17ª y 18ª de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial.

#### **Artículo 2.1.7.- Residencia comunitaria, definición y clases.**

Las residencias comunitarias, son aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de personas, generalmente sin vínculos familiares, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria que, en el caso de las viviendas, son privativos de cada una.

Entre ellas, se pueden considerar las residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas cuartel de la guardia civil, etc.

#### **Artículo 2.1.8.- Condiciones de las Residencias comunitarias.**

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m<sup>2</sup>, y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas para el uso hotelero de estas Normas.

En todo caso les será de aplicación lo dispuesto para las "Condiciones del uso equipamiento", dependiendo del tipo de equipamiento a que corresponda.

## **Capítulo. 2. Uso Industrial.**

#### **Artículo 2.2.1.- Definición y clasificación.**

Por uso industrial se entiende aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.

Se clasifica en:

- Talleres domésticos.
- Talleres de servicio, artesanales o industrias de primera categoría.
- Talleres de servicio, artesanales o industrias de segunda categoría.
- Naves industriales.

#### **Artículo 2.2.2.- Talleres domésticos.**

Situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 metros cuadrados de superficie y 2 CV de potencia electromecánica.

#### **Artículo 2.2.3.- Talleres de servicio, artesanales o industrias de primera categoría.**

Situados en planta sótano, baja o primera, hasta 250 metros cuadrados de superficie.

#### **Artículo 2.2.4.- Talleres de servicio, artesanales o industrias de segunda categoría.**

Situados en edificio exclusivo, hasta 500 metros cuadrados de superficie y 10 CV.

#### **Artículo 2.2.5.- Naves industriales**

Edificio destinado a albergar actividades de producción o almacenamiento, sin límite de superficie ni de potencia electromecánica.

#### **Artículo 2.2.6.- Condiciones del uso industrial.**

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de estas Normas, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

- Espacios libres:
  - No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.
- Cumplimiento del CTE:
  - Deberán cumplirse las condiciones de los Documentos Básicos (DB) del Código Técnico de la Edificación que le sean de aplicación.

#### **Artículo 2.2.7.- Compatibilidad con otros usos.**

Para que el uso industrial sea compatible con otros usos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por la Normativa correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.
- Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm. de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación. Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm. como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.
- Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.  
Se exceptúan del cumplimiento de esta condición, los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.
- Que las operaciones de carga y descarga se realicen con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
- Los usos agrícolas y ganaderos se consideran compatibles con el uso residencial cuando se trate de la vivienda del propietario

**Artículo 2.2.8- Talleres domésticos en la vivienda del propietario.**

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios, cumplirán todas las condiciones del uso industrial ateniéndose, en cuanto al número y dotación de los aseos y otros tipos de instalaciones, a lo que disponga la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y cualquier otra de aplicación al uso específico que se desarrolle.

**Capítulo 3.  
Uso Terciario.**

**Artículo. 2.3.1.- Definición y clasificación**

El uso de oficina comprende todas aquellas actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter público o privado, desarrolladas como actividad principal o como complementaria de otros usos.

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo.

- Oficinas de primera categoría.
- Oficinas de segunda categoría
- Comercio de primera categoría
- Comercio de segunda categoría
- Hotelero de primera categoría
- Hotelero de segunda categoría
- Espectáculos de primera categoría
- Espectáculos de segunda categoría
- Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría
- Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría

**Artículo. 2.3.2.- Oficinas de primera categoría.**

Hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta del edificio.

**Artículo. 2.3.3.- Oficinas de segunda categoría**

Sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales.

**Artículo. 2.3.4.- Condiciones del uso de oficinas**

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de estas Normas, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.
2. La altura libre mínima será de 2,70 m., con la excepción del apartado anterior.
3. Los locales destinados a este uso cumplirán con la normativa sectorial correspondiente.

**Artículo. 2.3.5.- Compatibilidad con el uso residencial**

Para que el uso oficinas sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones que le pudieran afectar de compatibilidad del uso industrial.

**Artículo. 2.3.6.- Despachos profesionales en la vivienda del propietario**

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares.

Cumplirán la normativa de la vivienda y la que le corresponda Según el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

**Artículo. 2.3.7.- Comercio de primera categoría**

Hasta 500 metros cuadrados de superficie, en sótano, baja o primera.

**Artículo. 2.3.8.- Comercio de segunda categoría**

Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

**Artículo. 2.3.9.- Hotelero de primera categoría**

Con capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente en cualquier planta.

**Artículo. 2.3.10.- Hotelero de segunda categoría**

Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

**Artículo 2.3.11.- Definición del uso hotelero**

El uso de hotelero, engloba a aquellos establecimientos que se dedican al alojamiento temporal de personas. Podrán desarrollarse en locales de los edificios o en edificios. exclusivos para este fin.

**Artículo 2.3.12.- Condiciones del uso hotelero**

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo del tipo de establecimiento, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda. Se observarán las condiciones establecidas en las Normas de Clasificación de Establecimientos Hoteleros.

**Artículo 2.3.13.- Espectáculos de primera categoría**

Hasta 250 espectadores, en sótano y baja.

**Artículo 2.3.14.- Espectáculos de segunda categoría**

Sin límite de espectadores., en edificio exclusivo

**Artículo 2.3.15.- Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría**

Hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.

**Artículo 2.3.16.- Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría**

Más de 500 m<sup>2</sup>, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

**Artículo 2.3.17.- Definición y clasificación**

El uso de salas de reunión para el ocio, engloba a todas aquellas actividades de relación de las personas en su tiempo de ocio, tales como bares, cafeterías, restaurantes, casinos, salas de bingo, discotecas, etc. Podrá desarrollarse en locales situados en edificios con otros usos o en edificios exclusivos para él.

**Artículo 2.3.18.- Condiciones de las salas de reunión para el ocio**

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso al la sala de reunión será independiente desde la calle.

Cumplirán con la normativa sectorial correspondiente a la actividad que se vaya a desarrollar

**Artículo 2.3.19 compatibilidad con el uso residencial**

Para que las salas de reunión para el ocio sea compatibles con el uso residencial, se observarán las condiciones establecidas para el uso industrial.

## **Capítulo 4. Uso Dotacional.**

**Artículo 2.4.1.- Clases.**

El uso dotaciones urbanísticas engloba todas las siguientes actividades:

- a) Vías públicas
- b) Servicios urbanos
- c) Espacios libres públicos
- d) Equipamientos

Las vías públicas es el sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de los definidos por sus alineaciones y rasantes.

Las condiciones que deben cumplir las vías públicas se especifican en el Capítulo 5 del presente Título, Condiciones Generales de la Urbanización

**Artículo 2.4.2.- Servicios urbanos, definición y clasificación**

El uso de servicios urbanos comprende las instalaciones y espacios asociados necesarios para dotar a las parcelas del suministro de energía, agua, saneamiento, telefonía, recogida de residuos, etc.

**Artículo 2.4.3.- Condiciones de los servicios urbanos.**

Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y las de las compañías suministradoras.

La ejecución de las instalaciones infraestructurales lleva consigo el establecimiento de las servidumbres correspondientes y en su caso expropiaciones.

En suelo urbano, las redes de transporte de los distintos suministros, serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc.

Solo en caso de imposibilidad justificada, se admitirá el tendido aéreo de las redes aludidas en el párrafo anterior.

#### **Artículo 2.4.4.- Espacios libres públicos. Definición y clasificación**

Espacios libres públicos es el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo. Aquellos espacios, de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> y forma tal que pueda inscribirse un círculo de 30 m., se denominarán Zonas Verdes.

Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular; cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

#### **Artículo 2.4.5.- Condiciones de los espacios libres públicos.**

En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m<sup>2</sup> y pequeñas edificaciones o elementos de carácter cultural o etnológico. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 4 metros a cornisa.

En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

Se establecerán franjas de espacios libres en los laterales de las vías rápidas, como protección física y ambiental contra éstas, y en las que no será necesaria la instalación de juegos y mobiliario enunciados en el párrafo anterior.

En sectores de uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral. En todo caso, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

#### **Artículo 2.4.6.- Equipamientos. Definición y clasificación.**

El uso de equipamientos es aquel que se desarrolla en los siguientes tipos:

- Educativo: Colegios, academias, guarderías, etc.
- Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
- Religioso: Iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
- Sanitario-asistencial: Hospitales, ambulatorios, etc. (Excepto consultas privadas de médicos).
- Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, etc.
- Espectáculos: Cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
- Comercial.
- Otros Servicios: Oficinas administrativas, Comisarias de policía, guardia civil, bomberos, Cuarteles del ejército, Cementerios, Mercados, Centros de comunicaciones, etc.

#### **Artículo 2.4.7.- Condiciones del uso equipamientos**

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) salvo lo establecido en los apartados siguientes del presente artículo. No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio Cultural.

##### • Equipamiento educativo:

Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.).

Cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Cultura.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiendo tener hasta 3 alturas.

##### • Equipamiento cultural:

Aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### • Equipamiento religioso:

Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### • Equipamiento sanitario-asistencial:

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación. Se incluye en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiendo tener hasta tres alturas.

- Equipamiento deportivo:

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones de las presentes ordenanzas. Cuando la parcela destinada a uso deportivo no sea de edificación entre medianeras, la edificabilidad será de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y una ocupación máxima de un 60%, que no incluirá las instalaciones descubiertas.

Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

- Equipamiento de espectáculos:

Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso de salas de reunión para el ocio.

- Equipamiento comercial:

Es el conjunto de actividades que están dedicadas a la venta de mercaderías al público, al por mayor o al por menor. Puede desarrollarse en locales comerciales situados en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo comercial.

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, serán de aplicación las condiciones generales de las salas de reunión para el ocio, enunciadas en el art. 5.2.10 de estas Ordenanzas y Normas, con las siguientes precisiones:

La superficie de venta será de 4 m<sup>2</sup> como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.

La altura libre interior mínima de los locales podrá reducirse a 2,70 m. en locales de superficie de venta inferior a 9 m<sup>2</sup>.

Para que el uso comercial sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas para el uso industrial.

- Otros servicios.

Oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, incluidas las casas-cuartel, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados, centros de comunicaciones, etc.

Cumplirán las normativas específicas de aplicación y la de los usos enunciadas en estas Ordenanzas y Normas, cuando fueran asimilables a ellos, por ejemplo, las oficinas administrativas, cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados la del uso comercial, etc.

Las condiciones de los servicios públicos serán las de la zona donde se ubiquen, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio Cultural.

## T.III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración.

A estas condiciones generales habrá que añadir las particulares que para cada zona regula el Título V.

### Cap. 1. Dimensión y forma.

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela.

#### **Artículo. 3.1.1.- Definición. Tipos de parcela**

La definición es la especificada en la Disposición adicional del RUCyL.

Las condiciones de la parcela son las que debe reunir una parcela para ser edificable.

Las parcelas podrán ser rústicas o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado de Suelo Urbano definido en el plano de Ordenación.

Las parcelas que sean atravesadas por la línea de la delimitación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

#### **Artículo. 3.1.2.- Linderos. Superficie**

Son las líneas perimetrales que definen la parcela y la separan de las colindantes.

- Es linderos frontal, el que delimita la parcela con la vía o espacio libre. público al que da frente.
- Linderos laterales son los restantes, llamándose trasero al opuesto al frontal.

Dimensiones máximas o mínimas de linderos, son las que establezcan estas normas para uno o varios linderos de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

Los conceptos de *Superficie bruta* y *Superficie neta* son los especificados en la Disposición adicional del RUCyL.

#### **Artículo. 3.1.3.- Alineaciones**

Se definen las siguientes:

##### **• Alineación exterior:**

Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer el límite que separa el espacio de las parcelas edificables del de uso público destinado a viales o espacios libres.

Se denomina Alineación Oficial la que se determina en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas que puede coincidir o no con la existente actualmente.

##### **• Alineación interior:**

Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela ocupable por la edificación y la que debe permanecer libre.

#### **Artículo. 3.1.4.- Parcela mínima, definición.**

Es la especificada en la Disposición adicional del RUCyL.

Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles y esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse segregaciones de fincas en parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos como definición de parcela mínima.

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales.

#### **Artículo. 3.1.5.- Parcela edificable. Solar**

Tendrán la condición de solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exijan

las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.  
Para que una parcela sea edificable será necesario:

- Que cumpla las condiciones establecidas en el art. 5.1.3 de las presentes Normas.
- Que reúna las condiciones de solar expresadas anteriormente.
- Que cumpla con las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
- Que cumpla con las condiciones particulares de la zona en la que se ubique y del uso a que se destine.

No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, esta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno proyecto de urbanización.

Los solares que deban ser considerados como no edificables por estar expresamente señalados en el Planeamiento o por no cumplir con los requisitos dimensionales para la zona en la que están situados, deberán ser objeto de expropiación o parcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso

#### **Artículo. 3.1.6.- Elementos de referencia de la posición del edificio.**

Son los elementos, citados a continuación, respecto a los cuales se fijan los distintos parámetros, en plano vertical y horizontal, que van a determinar la posición del edificio en la parcela:

- Linderos y Alineaciones ya han sido definidos en la sección anterior.
- Cerramiento de la parcela, es la valla situada sobre los linderos de la parcela.
- Plano de fachada es el plano vertical que limita lo construido excepto salientes permitidos.
- Línea de edificación es la intersección del edificio con el terreno.
- Medianería es el plano edificado sobre la linde colindante.
- Rasante de viales es el perfil longitudinal de las vías públicas medido en el eje de las mismas.
- Rasante de terrenos es el perfil del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados o rellenos.

#### **Artículo. 3.1.7.- Posición del edificio respecto a lindes**

- Respecto a las Alineaciones podrá estar en tres posiciones:
  - a). En línea, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
  - b). Fuera de línea, cuando la alineación corta a la edificación.
  - c). Retranqueada, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.
- Respecto al resto de los linderos, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomara como separación la distancia mayor.

Se entiende por retranqueo la distancia entre la edificación y la alineación exterior. Este valor puede darse como valor fijo o como mínimo y se medirá, perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Se entiende por fondo edificable la distancia desde la alineación exterior a la fachada interior del edificio medida perpendicularmente a aquella en todos sus puntos.

Las plantas bajo rasante y enteramente subterráneas, podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso o zona donde se encuentre la parcela.

#### **Artículo. 3.1.8. Tipologías de edificaciones**

En función de su posición con respecto a los lindes laterales y del uso específico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, utilizadas en la literatura de esta normativa:

- Edificación aislada, la que esta exenta en el interior de la parcela.
- Edificación entre medianeras, la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.
- Edificación pareada, la que es medianera en uno de los linderos y aislada en los restantes.
- Edificación en hilera o agrupada, la edificación entre medianeras, de proyecto unitario, destinada a vivienda unifamiliar.

**Artículo. 3.1.9.- Posición del edificio respecto a otros**

Podrá establecerse una separación mínima al resto de las edificaciones, donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.

Se entiende por separación entre edificios a la distancia más corta entre sus planos de fachada.

**Artículo. 3.1.10.- Ocupación de la parcela, definición.**

Las condiciones de ocupación de la parcela determinan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

**Artículo. 3.1.11.- Superficie ocupable**

Se entiende por superficie ocupable, la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación. Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.

Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama área de movimiento de la edificación, que podrá coincidir con la superficie ocupable.

Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo estas últimas ocupar el espacio de retranqueos cuando sean totalmente subterráneas y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

**Artículo. 3.1.12.- Superficie ocupada**

Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada con un plano horizontal.

La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable.

La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta.

**Artículo. 3.1.13.- Superficie libre**

Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas.

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fijen estas Normas.

**Artículo. 3.1.14.- Coeficiente de ocupación**

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie ocupable dividida por superficie de parcela.

**Artículo. 3.1.15.- Edificabilidad, definición.**

Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del Suelo.

**Artículo. 3.1.16.- Superficie edificada**

En líneas generales, y salvo las matizaciones de la segunda parte de este artículo, consumirá edificabilidad todo espacio que sobresalga más de 100 cm. sobre la rasante natural del terreno, con altura techo-suelo superior a 150 cm, en cualquier situación y con cualquier uso. La superficie edificada, computable a efectos del cálculo de la edificabilidad, esta formada por:

- La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
- El 50% de los cuerpos volados con independencia de si están cerrados o no.
- El 50% de las terrazas o tendedores con independencia de si están cerrados o no y si están remetidas o no con respecto a la fachada.
- Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.

En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las zonas:

- Los patios interiores en la edificación cerrada.
- Los soportales y plantas bajas porticadas.
- Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables.

- Los espacios bajo cubierta con altura libre inferior a 1,50 metros, los sótanos y las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
- Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.
- Los garajes, siempre que no superen los 25 metros cuadrados por cada 100 de edificación principal.

**Artículo. 3.1.17.- Superficie construida**

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanos) se computarán por el 50% de superficie.

**Artículo. 3.1.18.- Superficie útil.**

Se entiende por superficie útil de un local a la utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.

Del computo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

**Artículo. 3.1.19.- Superficie edificable.**

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela. Puede venir determinada por:

- La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
- La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

**Artículo. 3.1.20.- Coeficiente de edificabilidad**

Se entiende por coeficiente de edificabilidad, la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima edificabilidad permitida en la parcela (con las salvedades de las superficies no computables), por lo que si, como conjunción del resto de condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultara una superficie menor, sería esta la que prevaleciera.

Puede venir expresada como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie edificable dividida por la superficie de la parcela.

**Artículo. 3.1.21.- Forma de los edificios, definición.**

Las condiciones de forma determinan las alturas y volumen de la edificación.

**Artículo. 3.1.22.- Altura del edificio, tipos.**

La altura del edificio se podrá determinar por el número de plantas y/o por unidades métricas desde las cotas que se determinen. En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas que definen varios tipos de alturas:

- **Altura de cornisa**, es la que se mide hasta la cara inferior del techo horizontal del alero, en su intersección con el plano de fachada o hasta la cara inferior del último forjado si se trata de cubierta plana. La separación vertical máxima entre el plano horizontal del techo del alero y el que pase por el extremo superior del mismo en contacto con el material de cubrición (teja,...), será de 20 centímetros.
- **Altura de coronación**, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.
- **Altura total**, es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

**Artículo. 3.1.23.- Medición de la altura en edificación alineada**

La medición de la altura en edificaciones alineadas sobre alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios, salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona:

- La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.
- La altura desde el punto de rasante más bajo hasta la cara inferior del primer forjado, será como máximo de 5,20 metros.
- Si debido a la pendiente de la calle o a la longitud de la fachada no se cumplieran las condiciones establecidas en el apartado anterior, la edificación se fraccionará en tramos de manera que en el punto medio de cada tramo se cumplan los parámetros citados
- En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,50 m., la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.

#### **Artículo. 3.1.24.- Medición de la altura en edificación retranqueada**

Salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona, la medición de altura en edificaciones retranqueadas respecto a la alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios:

- La altura en unidades métricas se realizará en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno.
- En terrenos en pendiente, en los que se realice una nivelación para asiento de la edificación, se medirá desde la rasante modificada siempre que esta no se eleve más de 1,00 m. sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.

#### **Artículo. 3.1.25.- Altura máxima**

La altura máxima es la señalada por la normativa como límite de altura de la edificación, con las salvedades establecidas en las condiciones estéticas, entendiéndose que es posible edificar sin alcanzarlo, excepto en casos de clara ruptura con las edificaciones del entorno.

La altura máxima permitida en cada caso para la cornisa o alero debe respetarse también en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores a patios de parcela o manzana.

#### **Artículo. 3.1.26.- Construcciones permitidas por encima de la altura**

- Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:

a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 30° trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.

b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m. por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas y no podrán sobresalir más de 3,00 metros por encima de la altura de la cornisa.

- Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:

a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.

b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc. siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

#### **Artículo. 3.1.27.- Alturas interiores. definiciones**

• Altura de piso es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de plantas consecutivas.

• Altura libre de piso es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado de una planta y la cara inferior del techo o falso techo de la misma planta.

• Para edificios de viviendas, las alturas interiores serán las especificadas en las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de protección Oficial.

#### **Artículo. 3.1.28.- Plantas de la edificación. definiciones**

Se entiende por planta toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

• **Sótano.** Es aquella planta cuyo nivel de techo terminado se encuentra en todos sus puntos bajo la rasante del vial o del terreno natural en contacto con la edificación, o como máximo, a 20 centímetros sobre las mismas.

Su altura libre no será inferior a 2,25 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo.

• **Semisótano.** Es aquella planta en la que al menos en un 60% de su superficie el nivel de pavimento terminado del suelo en todos sus puntos está por debajo del nivel de la rasante natural de la acera con una profundidad máxima de 1,50 m., y el de la cara inferior de su techo por encima de la misma, hasta un máximo de 1 m, computando en número de plantas por encima de este valor.

La altura libre no será inferior a 2,25 m. y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, a excepción de viviendas unifamiliares, no se desarrollaran usos residenciales y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones higiénicas.

Sólo se permitirá, como máximo, profundizar en el terreno con la construcción de un sótano y un semisótano.

• **Baja.** Es la planta de acceso o de referencia de la edificación, en la que más del 70% de su superficie el nivel de pavimento terminado está sobre las rasantes a una altura mínima de 0,15 m. y máxima de 1 m.

• **Entreplanta,** que es la planta que en su totalidad tiene el forjado de piso en una posición intermedia entre el suelo y el techo de la planta baja.

Se prohíbe la construcción de entreplantas.

• **Planta de piso,** que es la planta situada por encima del techo de planta baja. Su altura se determinará en función de la zona y el uso a que se destine.

• **Atico,** que es la última planta del edificio, cuando esta es más pequeña que el resto y sus fachadas se encuentran rematadas de las principales del edificio.

Se prohíbe la construcción de áticos.

- **Bajo cubierta** o sobrado, que es la planta situada sobre el techo de la última planta y bajo los planos inclinados de cubierta.

La altura libre mínima en el punto más bajo del plano inclinado del techo será de 1,00 metro. Salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona, se prohíbe expresamente la construcción de buhardillas sobre el plano de cubierta, debiendo resolverse de otra forma la iluminación de estas piezas.

## **Cap. 2. Higiene y calidad.**

Las condiciones higiénicas y de calidad de la edificación están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas.

### **Artículo 3.2.1.- Condiciones de las piezas habitables**

Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público.
- Dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.
- Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora.
- Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.
- Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.
- Las cocinas y locales donde se produzcan combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.
- No se dispondrán piezas habitables en sótano.
- En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
- Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.

### **Artículo 3.2.2.- Condiciones del resto de los locales**

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior y destinados a algún uso, como por ejemplo aseos, baños, cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes cumplirán con las siguientes condiciones:

- Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.
- Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux medidos sobre plano horizontal a 75 centímetros del suelo.

### **Artículo 3.2.3.- Patios. Definición y tipos**

Se entiende por patio, al espacio no edificado interior a la parcela, delimitado por fachadas interiores o edificación.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Patio de luces cerrado es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.
- Patio mancomunado es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.
- Patio de luces abierto es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.
- Patio de parcela es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación.
- Patio de manzana es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

### **Artículo 3.2.4.- Dimensiones y condiciones generales de los patios**

La anchura del patio, distancia entre paramentos opuestos, vendrá determinada en función de la altura de aquel.

La altura del patio se medirá como la altura de cornisa, definida para la medición de altura de edificios, tomando como origen la cota más baja entre el nivel del pavimento terminado del propio patio y el de los locales habitables a los que ilumine o ventile, excepto en los patios de parcela y de manzana, en los que la cota de origen será la rasante natural del terreno. La altura del patio será como máximo la misma que la de la fachada principal del edificio, salvo lo dispuesto sobre tolerancia de fachada trasera, para patios de parcela y manzana.

El pavimento de los patios no podrá situarse a una altura mayor de 1,00 m. sobre el de las piezas habitables que sirva. Los patios contarán con un acceso desde espacio común a efectos de conservación y limpieza, excepto que se establezca servidumbre de paso por vivienda o local privado al mismo.

**Artículo 3.2.5.- Dimensiones y condiciones de los patios de luces cerrados**

- La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 3,00 m.
- En vivienda unifamiliar la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 3,00 m.
- En patios de planta no rectangular, la planta será tal que permita trazar una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima de lado, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados la distancia mínima establecida.
- Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento mas de los que limitan el patio, aunque no esté construido.
- En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,40 m.
- Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado Siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.

**Artículo 3.2.6.- Dimensiones y condiciones de los patios de luces abiertos**

- Los patios abiertos no dejarán medianerías al descubierto.
- Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 m. e inferior a vez y media el ancho de su frente abierto.
- La anchura del frente abierto a fachada será de 3 m. como mínimo.

**Artículo 3.2.7.- Patios mancomunados.**

La dimensión exigida para los patios podrá conseguirse mancomunadamente con la finca vecina. Los patios mancomunados cumplirán las condiciones establecidas para los patios de luces cerrados.

La mancomunidad deberá formalizarse constituyendo un derecho de servidumbre mediante escritura pública e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización expresa del Ayuntamiento y mientras subsista una de las edificaciones.

Podrán establecerse en la planta baja del patio separaciones diáfanos de 2,50 m. de altura como máximo.

**Artículo 3.2.8.- Patios de parcela.**

La dimensión de los patios de parcela vendrá determinada por la profundidad de la parcela, el fondo edificable y los retranqueos a linde trasero especificados en las condiciones particulares de las zonas.

Cuando el lindero trasero esté edificado o, por la especial forma de la parcela o colindantes, pudiera estarlo con la aplicación de las presentes Ordenanzas y Normas, el patio de parcela se considerará, a efectos de dimensión y condiciones, como patio de luces cerrado.

Podrá ocuparse la planta baja cubriéndola con forjado, respetándose los fondos máximos especificados en las condiciones particulares de las zonas o usos y resolviendo cenitalmente la ventilación e iluminación de la pieza cubierta.

Se podrán disponer muros de fábrica de separación con las fincas colindantes de una altura máxima de 2,50 m.

Deberá inscribirse en el Registro el derecho de uso del patio a quien le fuese asignado, particular o comunidad.

**Artículo 3.2.9.- Calidad constructiva.**

Los proyectos de edificación, buscarán en su resolución el conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los Técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.

Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso a que se destine y con los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:

- Aislamiento Térmico.
- Estanqueidad.

**Artículo 3.2.10.- Calidad del ambiente.**

La calidad del ambiente se preservará mediante la regulación de las emisiones perturbadoras o contaminantes en todas sus manifestaciones.

Aparte de las condiciones particulares y específicas a cumplir para cada uso, se relacionan a continuación una serie de cuestiones a resolver mediante la correcta aplicación del CTE.:

1. Niveles de emisión de ruidos
2. Emisión de vibraciones
3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.
4. Deslumbramientos.
5. Emisión de partículas a la atmósfera.
6. Vertidos líquidos y sólidos.

### **Cap. 3. Dotación de servicios.**

Las condiciones de las dotaciones determinan las infraestructuras y sus características, necesarias para el correcto desarrollo de una actividad, residencial u otra, en el edificio a ella destinado.

#### **Artículo 3.3.1.- Dotación de agua**

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el caso de viviendas será de 200 litros por habitante y día, no otorgándose licencia de construcción hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad.

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua especificado en el Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano".

En la fachada de las edificaciones o en la valla de cerramiento de dispondrá un armario para contener el contador de agua con sus llaves de corte correspondientes, que será accesible y registrable desde el exterior.

Todos los edificios contarán con la instalación interior de fontanería que permita disponer de ese agua corriente en los puntos de consumo, así como con una red de agua caliente sanitaria que abastezca los aseos y cocinas, si las hubiera.

#### **Artículo 3.3.2.- Evacuación de aguas usadas y de lluvia**

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se produzcan y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

Los vertidos cumplirán las limitaciones de la normativa específica de aplicación así como lo dispuesto en las condiciones de higiene ambiental establecidas por estas Ordenanzas y Normas, debiendo instalarse los sistemas de depuración adecuados.

En cualquier caso, en la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

Excepto las edificaciones que realicen vertido libre de las aguas pluviales a su parcela y salvo distinta indicación expresa, el resto deberá contar con un sistema de recogida que las conduzca a la red general de alcantarillado por el mismo sistema que las aguas usadas, o las canalice hasta el nivel del suelo.

#### **Artículo 3.3.3.- Energía eléctrica y puesta a tierra.**

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine.

Así mismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos, centralización de contadores para más de una vivienda, puesta a tierra, etc. de acuerdo con las especificaciones del Reglamento electrotécnico de baja tensión y normativa de la compañía suministradora.

#### **Artículo 3.3.4.- Combustibles**

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, para el almacenamiento, distribución o/y consumo de combustibles destinados a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como los hogares de las cocinas en viviendas.

Las instalaciones cumplirán la normativa específica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, líquido o gaseoso, así como respecto a la emisión de los humos y gases de su combustión.

Deberá preverse espacio suficiente para la instalación de un cuarto de calderas cuando sea necesario.

#### **Artículo 3.3.5.- Evacuación de humos y gases**

Se realizará cumpliendo las especificaciones de la normativa vigente en cada momento, y en concreto el RITE.

#### **Artículo 3.3.6.- Retirada de basuras**

Toda edificación que no sea unifamiliar contará con un cuarto para alojar los cubos de basura cumpliendo con las especificaciones del documento básico SU del CTE..

Quedan prohibidos los trituradores de basuras con vertido a la red de alcantarillado.

#### **Artículo 3.3.7.- Servicios postales**

Toda edificación contará con buzones postales en lugares de fácil acceso para el servicio de correos y cumpliendo con su normativa específica..

#### **Artículo 3.3.8.- Telefonos**

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para la instalación de teléfono en la misma así como para la conexión con las redes exteriores del operador telefónico.

En edificaciones colectivas se instalará portero automático, con conexión del portal y cada uno de los pisos.

#### **Artículo 3.3.9.- Recepcion de tv y radio**

Toda edificación de vivienda colectiva deberá contar con las instalaciones necesarias que cumplan con la normativa sobre telecomunicaciones.

#### **Artículo 3.3.10.- Pararrayos**

Se estará a lo dispuesto en el Documento básico SU del CTE.

#### **Artículo 3.3.11.- Instalaciones de climatización y ventilación**

Estas instalaciones deberán realizarse y cumplir con las especificaciones del RITE y los Documentos Básicos SU y HE del CTE.

#### **Artículo 3.3.12.- Aparcamiento**

Excepto para viviendas unifamiliares, los garajes y aparcamientos para el estacionamiento de vehículos cumplirán las condiciones de la Ordenanza correspondiente de Viviendas de Protección Oficial con las siguientes matizaciones:

- La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,20 m. en el resto del forjado de techo.
- Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de tres metros.
- En el acceso a los garajes situados en carreteras o vías rápidas, se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo.
- Deberán cumplir con la normativa específica para garajes en cuanto a ventilación, instalación eléctrica, protección contra incendios, etc
- Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

### **Cap. 4. Seguridad.**

#### **Artículo 3.4.1.- Definición y clasificación.**

Las condiciones de seguridad están encaminadas a establecer unas condiciones en los elementos de la edificación que sirvan para la prevención y protección de la integridad de las personas y las cosas.

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

- La señalización con que debe contar la edificación para su identificación desde el exterior y de sus elementos en el interior.
- Las condiciones que deben reunir los accesos a los edificios.
- Las dimensiones mínimas y condiciones de las áreas de circulación y diferentes huecos.
- La protección contra fuego y rayo.

#### **Artículo 3.4.2.- Normativa de aplicación.**

Para el cumplimiento de las determinaciones del artículo anterior, deberá estarse a lo dispuesto en el CTE, el Decreto de Accesibilidad y supresión de Barreras de la JCyL, además de la normativa particular dependiente del uso.

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar, tanto de día como de noche, el número de la calle que ocupa.

### **Cap. 5. Estética.**

#### **Artículo 3.5.1.- Condiciones estéticas de los edificios. Definición y generalidades.**

Las condiciones estéticas vienen a regular la adecuación al entorno, composición y materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común de los edificios que componen el municipio y la máxima calidad de su imagen.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana.

### **Artículo 3.5.2.- Relación de la edificación con el entorno**

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde diferentes visualizaciones.

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se estará con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, a las normas de aplicación directa que se establecen en el art. 9 de la LUCyL.

Así mismo, y en cumplimiento del art. 37 de la LUCyL, las construcciones que se sitúen en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

A tal efecto las presentes Normas podrán delimitar Zonas de Influencia de los mencionados edificios o conjuntos. La localización y zona de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en la relación de edificios protegidos de estas Normas Urbanísticas.

En las zonas mencionadas es recomendable la intervención de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para la aprobación del diseño de las fachadas.

### **Artículo 3.5.3.- Protección de las tipologías urbanas y de los edificios**

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, en respuesta a lo establecido en el art. 37 de la LUCyL/99, la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen y color de materiales a los predominantes en la zona.

Los edificios relacionados en el inventario del Título Octavo de estas Ordenanzas y Normas y los señalados en planos, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho Título.

Las intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos inscritos en catálogos de protección o con carácter preventivo en el registro público de la Comisión Territorial de Urbanismo, deberán ser informadas necesariamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, la Comisión Territorial de Urbanismo y, dependiendo de la naturaleza del bien catalogado o inscrito, por las delegaciones Territoriales correspondientes.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente comunicando el hallazgo al Ayuntamiento y considerando suspendida hasta aviso en contrario la licencia concedida.

### **Artículo 3.5.4.- Composición y materiales de fachadas**

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona.

Se tenderá al diseño de las fachadas donde predomine la superficie de macizo sobre la de huecos, debiendo tratar el que estos sean de proporción vertical, con predominio de la altura sobre el ancho de los mismos.

Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación. Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, debiendo estar comprendidos entre la gama de los blancos y terrosos.

### **Artículo 3.5.5.- Vuelos y remetidos**

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza. En cualquier caso, se procurará el que los vuelos cerrados, caso de existir, sean del tipo miradores.

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cms, salvo que se prolonguen por la fachada lateral, y la altura de su borde inferior con respecto al nivel de la acera será de 3,00 m. como mínimo.

El saliente máximo de los elementos volados, así como el material y composición de los petos de balcones y balconadas, vendrá determinado en las condiciones estéticas particulares de cada zona.

La dimensión vertical del frente de cornisas, aleros y bandejas del resto de los elementos volados, en el casco urbano tradicional no sobrepasará los 10 cm., debiendo escalonarse en tramos que no alcancen esta dimensión si fuera necesario y sin superar el total la dimensión de 20 cm.

Los remetidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza

#### **Artículo 3.5.6.- Marquesinas y toldos**

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

Los toldos tendrán todos sus puntos por encima de los 2,10 m., incluso sus apoyos, y su saliente no entorpecerá el normal tráfico ni el arbolado, debiendo replegarse fuera de las horas de sol.

Las carpinterías de los toldos serán de colores oscuros, las telas armonizarán con el color de la fachada, y tanto unos como otros serán mates, sin brillos, no admitiéndose plásticos brillantes o similares.

#### **Artículo 3.5.7.- Escaparates y rótulos publicitarios**

Los elementos de escaparates, portadas o vitrinas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada, al igual que los rótulos colocados paralelamente al mismo.

Los rótulos paralelos a fachada no podrán tener un altura superior a 65 cm. ni tapar huecos debiendo disponerse sobre el dintel de los mismos.

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada, tendrán todos sus puntos por encima de los 2,10 m. y su saliente será el fijado para los balcones, siendo su altura máxima de 85 cm.

En edificios destinados a espectáculos se podrán rebasar las alturas de los rótulos, pero no su saliente.

Cuando los rótulos fueran luminosos, deberá contarse con la conformidad de los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

Escaparates, rótulos y banderolas serán metálicos o de madera, en colores oscuros mates y no autoluminosos en neón, y preferiblemente se ordenarán a base de letras sueltas.

#### **Artículo 3.5.8.- Cubiertas**

Los materiales permitidos de cubierta se especificarán en las condiciones particulares de las zonas correspondientes.

No se permitirá la construcción de buhardillas sobre los planos de cubierta, debiendo iluminar el bajo cubierta, si existiera, de otra forma.

Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación deben quedar contenidos en el plano del faldón, distarán de su borde inferior o alero un mínimo de 1,00 m., igual que de su borde superior o limatesa, y de la medianera o borde lateral del faldón 1,00 m. La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 m. x 1,50 m. y su proporción vertical, y en conjunto no podrán sobrepasar el 10% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, antenas parabólicas torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado.

#### **Artículo 3.5.9.- Medianerías**

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares de las zonas, estas se tratarán con calidad de fachada, adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolos con los mismos materiales de fachada.

Se prohíben expresamente acabados de pizarras, metálicos, bituminosos y cualquiera otro distinto al de los materiales de fachada permitidos.

#### **Artículo 3.5.10.- Cerramientos de fincas**

Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos en las condiciones expresadas a continuación.

- Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se tratarán de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 3.5.4 de estas Ordenanzas y Normas.
- Su altura y características se fijarán en las condiciones particulares de las zonas.
- Los remates de los cerramientos. no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

#### **Artículo 3.5.11.- Elementos vegetales**

Los espacios libres de parcela que den a las vías públicas deberán ajardinarse, preferentemente con especies autóctonas.

El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones.

A tal efecto se buscará la posición más idónea del edificio para preservar el mayor número de los mismos, circunstancia esta que deberá documentarse y justificarse en la solicitud de licencia.

### **Capítulo 1. Vías públicas.**

#### **Artículo 4.1.1.- Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación. La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en las presentes Ordenanzas y Normas, atendiendo a lo especificado en los artículos correspondientes.

#### **Artículo 4.1.2.- Condiciones de las vías públicas**

El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

##### **• Vías Peatonales**

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 8%. La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

##### **• Vías de Tráfico rodado**

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada en función del criterio del Ayuntamiento.

Las vías públicas dispondrán de acera para peatones. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán señalado para las vías peatonales. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

Las calles particulares serán urbanizadas por los propietarios con las mismas características que las públicas, corriendo su conservación y mantenimiento a cargo de los mismos.

Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 12 m. 0 en el extremo de las mismas.

En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal se dispondrán bolardos o mojoneros para impedir la referida invasión.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos se realizarán según los materiales a utilizar y el tipo de vía a la que serán de aplicación de acuerdo con el catálogo de las Normas 6.1.1.C y 6.2.1.C. del MOPT.

### **Capítulo 2. Espacios libres públicos.**

#### **Artículo 4.2.1.- Definición y clasificación**

Espacios libres públicos es el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo. Aquellos espacios, de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> y forma tal que pueda inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro, se denominarán Zonas Verdes.

Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular; cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

#### **Artículo 4.2.2.- Condiciones de los espacios libres públicos.**

En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m<sup>2</sup> y pequeñas edificaciones o elementos de carácter cultural o etnológico. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 4 metros a cornisa.

En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

### **Capítulo 3. Servicios urbanos.**

#### **Artículo 4.3.1.- Abastecimiento de agua potable**

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de las presentes Normas Urbanísticas.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Organo competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a las distancias que marque la normativa correspondiente del punto de vertido de las aguas residuales, y en cualquier caso esta distancia deberá ser superior a 50 metros, debiendo este último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación a aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

#### **Artículo 4.3.2.- Red de distribución de agua. Red de riego**

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

La canalización de suministro de agua se situará discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de cualquier tipo que cumpla la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición 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. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.  
Los proyectos deberán considerar el consumo diario medio a partir de dos factores:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros /persona/día.
- Agua para riego, incendios y limpieza de viales.

A falta de datos que permitan una determinación mas exacta o el empleo de fórmulas sancionadas por la experiencia, se podrá obtener el caudal punta multiplicando el caudal medio por 3.

Además, los protectos deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- Se recomienda que los ramales sean de diámetro no inferior a 60 mm.
- El material de las tuberías será cualquiera de los admitidos por el Pliego de Prescripciones Técnicas para Tuberías de Abastecimiento de Agua debiendo de estar conforme con los requerimientos del Ayuntamiento.
- La presión en cualquier punto de la red será superior a 20 m.c.a.
- Las bocas de riego e incendio se colocarán cada 50 m. y 200 m. respectivamente.

En todos los casos, deberá existir una presión de 5 m. de columna de agua sobre el tejado o el punto mas desfavorable. La falta de presión necesaria deberá ser suplida con grupos de presión y/o depósitos elevados.

En todos los sectores de Suelo Urbanizable y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, salvo indicación contraria de la normativa específica, será tal que no existan distancias superiores a los 150 m. entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos de extinción de incendios, pudiendo aumentar hasta 200 m. en áreas residenciales de baja densidad (<15 viv/Ha.).

#### **Artículo 4.3.3.- Red de alcantarillado**

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento de depuración.

En el caso de que la topografía impidiese la conexión a dichas depuradoras y fuese necesario la creación de una estación depuradora independiente de carácter privado, o una estación de bombeo, deberá quedar claramente especificado el régimen de mantenimiento de las mismas.

Los proyectos de redes de alcantarillado deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- La velocidad del agua a caudal medio de aguas residuales no será inferior a 0,60 m/seg. Aunque se recomienda no bajar de 0,9 m/seg.; a caudal punta de aguas residuales no será superior a 3 m/seg. : con caudal punta de aguas residuales mas caudal máximo que se prevea de lluvia, la velocidad será inferior a 5 m/seg.

- Se colocarán cámaras de descarga automática o pozos de limpia en todas las cabeceras de ramal con capacidad de 0,5 m<sup>3</sup> para colectores de diámetro 30 cms. Y 1 m<sup>3</sup> para los de diámetro superior.

- Se colocarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante y, además, intermedios a distancias no superiores a 50 m.

- Las tuberías serán de cualquier material admitido por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento y siguiendo las consideraciones al respecto que pueda marcar el Ayuntamiento.

- Las conducciones seguirán en lo posible el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público.

En cuanto a los vertidos de aguas residuales procedentes de uso doméstico o industrial, regirá la normativa correspondiente a la legislación sectorial específica. La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características.

- El Ph se aproximará a 7,5 controlado.

- Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.

- La DBO en mg/l. será inferior a 40 mg. De O<sub>2</sub> disuelto absorbido en 5 días a 18°.

- El nitrógeno expresado en N-y NI-14+ no será superior a 10 y 15 mg/l. respectivamente.

En el caso de vertidos industriales, antes de la realización del vertido deberá tramitarse la correspondiente autorización ante la Confederación Hidrográfica del Duero en base a un proyecto de depuradora que se presentará a la aprobación de dicho organismo. La concesión de la citada autorización será necesaria para que se otorgue licencia.

Los vertidos industriales tendrán una depuración previa de forma que el vertido a la red general de saneamiento cumpla los siguientes parámetros: 0,1 mg/l. de Pb; 0,1 mg/l. de Fe; 0,5 mg/l. de Cu; 5 mg/l. de Zn; 0,001 mg/l. de fenol; 0,2 mg/l. de As; 0,5 mg/l. de Cr; 0,01 mg/l. de cianuros libres, compuestos cíclicos y sus derivados halógenos. La temperatura será inferior a 40°. El pH estará comprendido entre 6 y 10, y la DBO<sub>5</sub> será como máximo de 1000 ppm.

#### **Artículo 4.3.4.- Saneamiento**

En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título Octavo de las presentes Ordenanzas y Normas, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de la fosa séptica y la del tanque "imhoff", siempre que se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, cuyas dimensiones guardarán la proporción 4:1, siendo el primero 4 veces mayor en volumen al segundo, accesibles por tapas superiores. Cumplirán con la NTE-ISD respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas, se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.). Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico, mencionadas en el primer párrafo, deberán unificarse siempre que la proximidad de las zonas que los produzcan y la topografía así lo permitan.

#### **Artículo 4.3.5.- Distribución de energía**

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes, si bien podrá ir grapadas a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica

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

#### **Artículo 4.3.6.- Alumbrado público**

- La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red general de distribución y su origen estará en el correspondiente cuadro de maniobra y control.
- El sistema viario clasificado de acuerdo con el apartado correspondiente deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:
  - Carreteras nacionales y Autopistas, de acuerdo con los estándares de Obras Públicas.
  - Las vías principales de tráfico local, 30 lux con uniformidad superior a 0,30.
  - Las vías secundarias 15 lux con uniformidad de 0,20.
  - Las vías de acceso a viviendas, 10 lux y uniformidad de 0,20.
- La instalación de alumbrado se ajustará a las Normativas electrónicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.
- Especialmente los Proyectos de Alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo en 1965 y subsidiariamente la NTE-IEA.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra, bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

#### **Artículo 4.3.7.- Red de Telecomunicación.**

En todos los proyectos de urbanización se proyectarán canalizaciones subterráneas, arquetas de distribución y enlace y los armarios o pedestales necesarios para la instalación telefónica de acuerdo con las directrices de la Compañía.

La ejecución de la obra será de cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora y el suministro de los materiales estará sujeto a los convenios establecidos por la Compañía Telefónica que, en todo caso deberán disponer de la homologación o conformidad de esta.

#### **Artículo 4.3.8.- Red de Gas.**

Toda canalización o instalación permanente para suministro de gas que deba ubicarse en una vía pública, tendrá la condición de "servicio público" y por tanto estará sometida al oportuno régimen de "concesión administrativa" con independencia de las autorizaciones administrativas de puesta en funcionamiento.

Cualquier instalación de gas deberá ajustarse a sus propios Reglamentos y Normas.

#### **Artículo 4.3.9.- Espacios libres, jardinería y arbolado.**

Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad, tanto en vías de tránsito rodado que el propio Plan determine, como el acondicionamiento de las zonas verdes.

### Cap. 1. Régimen del suelo urbano.

#### **Artículo 5.1.1.- Ambito de aplicación.**

Constituyen el suelo urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de Clasificación del suelo por cumplir con las determinaciones establecidas en el artículo 11 de la LUCyL y su desarrollo reglamentario en el artículo 23 del RUCyL.

#### **Artículo 5.1.2.- Categorías de suelo urbano.**

A los efectos de aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, las Normas Urbanísticas distinguen dos categorías generales de suelo urbano:

##### **1. Suelo urbano consolidado:**

Lo constituyen aquellos terrenos que cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 12.a) de la LUCyL y el artículo 25.1 del RUCyL.

##### **2. Suelo urbano no consolidado:**

Lo constituyen aquellos terrenos que cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 12.b) de la LUCyL y el artículo 26.1 del RUCyL.

#### **Artículo 5.1.3.- Desarrollo del suelo urbano.**

##### • 1. Suelo urbano consolidado:

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- Actuaciones directas: terrenos en los que son de aplicación directa las ordenanzas particulares sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión adicionales.
- Actuaciones aisladas: terrenos en los que es necesario adaptar la configuración física de las parcelas, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- Ambitos con planeamiento incorporado: ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento específico y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada asumen las presentes Normas Urbanísticas.

##### • 2. Suelo urbano no consolidado:

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado estarán incluidos en alguna de las siguientes clases a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada: ámbitos que las Normas Urbanísticas puedan establecer en posibles modificaciones puntuales con ordenación pormenorizada, delimitando unidades de actuación para las que será necesario redactar el correspondiente instrumento de gestión.
- Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo: ámbitos para los que no se establece la ordenación pormenorizada, y para los que será precisa la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento.

#### **Artículo 5.1.4.- Derechos y deberes de los propietarios.-**

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico deducido de las determinaciones establecidas en las presentes ordenanzas y normas, previa aprobación de los instrumentos que, en su caso, las desarrolle, y en las condiciones expresadas en el Capítulo III del Título I de la LUCyL.

#### **Artículo 5.1.5.- Condiciones previas a la edificación.-**

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

### Cap. 2. Ordenanzas de la edificación.

Las Normas Urbanísticas establecen para el suelo urbano con ordenación pormenorizada las siguientes zonas de ordenanza:

Ordenanza 0: Genérica.

Ordenanza 1: Casco urbano tradicional.

Ordenanza 2: Casco urbano zona de ensanche.

### Artículo 5.2.1 Ordenanza genérica.

ZONA DE ORDENANZA	GENERICA	0
TIPOLOGIA	La de la zona específica.	
USOS		
Uso principal	El de la zona específica.	
Usos compatibles		
Usos prohibidos	El resto de los no mencionados	
PARCELACION		
Parcela mínima	La de la zona específica.	
Frente mínimo	El de la zona específica.	
Retranqueos	Según zona específica	
% de ocupación	Según zona específica	
VOLUMEN		
Edificabilidad	Según zona específica (1)	
Fondo máximo	Según zona específica	
Altura máxima	Según zona específica (2)	
Bajo cubierta	Permitido	
Pendiente máxima	35 %	
Altura máxima de cumbrera	Según zona específica	
Vuelo máximo	1/15 del ancho de la calle (3)	

#### (1) Cómputo de edificabilidad.-

- Computará toda superficie aislada del exterior con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50 metros.
- No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 metros.
- No computarán los sótanos, entendiéndose como tales los definidos en esta normativa.
- Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la asignada por estas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera declarado fuera de ordenación.

#### (2) Construcciones en situaciones especiales.-

Cuando haya dificultades para la aplicación directa de la regulación de las condiciones de edificación contenidas en las fichas por existencia de fuertes pendientes en las calles o por proyectarse una edificación entre calles con una diferencia de rasante muy acusada, se reordenarán los volúmenes conservándose la misma edificabilidad global pero permitiéndose una holgura de 1,50 metros sobre los máximos establecidos para las alturas de edificación aplicándose además las siguientes normas:

- La altura del edificio se tomará en el centro de la fachada en calles horizontales o de pendiente inferior al 3 %.
- Cada 8 metros empezando a 4 metros de la rasante mas alta en calles en pendiente.

Si la situación especial no reviste demasiada complicación, a juicio del Ayuntamiento, bastará con una propuesta de ordenación de volúmenes con las mismas condiciones que el párrafo anterior.

#### (3) Vuelos.-

Se permiten cuerpos volados con las siguientes condiciones y siempre que no estén prohibidos por las ordenanzas particulares de cada uso pormenorizado:

- Se computarán como superficie edificable.
- El vuelo máximo será de 1/15 de la anchura media de la calle, con un máximo de 0,80 metros.
- La altura mínima será de 3,00 metros sobre la acera.
- La distancia mínima de separación a medianera será igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros, excepto en cornisa.

#### Alineaciones.-

Son las señaladas en el plano correspondiente. En este plano se acotan las alineaciones de las vías que se introducen nuevas o se modifican, debiendo entender que para el resto se mantienen las existentes.

### Artículo 5.2.2 Ordenanza en casco urbano tradicional

El casco urbano tradicional recoge varios ámbitos, con el denominador común de que la edificación principalmente se realiza entre medianeras.

Corresponde al casco tradicional, al área más antigua del núcleo urbano, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas. Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en este área.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle.

El uso principal de la Zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.



### **Artículo 5.2.3.- Usos compatibles**

- 1.- Uso productivo

Se admite en todas sus categorías, en las condiciones expresadas en el Capítulo 2 del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, y observando lo contenido en el art. 4.2.1 sobre desarrollo de actividades en piezas habitables, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

- a.El uso industrial podrá desarrollarse en planta baja o inferiores, y en edificio exclusivo con las siguientes precisiones:

1. Deberá estar vinculado a vivienda del propietario.

- 2. Se prohíben los cuerpos de edificación que tengan más de 500 m<sup>2</sup>.

- 3. Como caso particular, se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior, y 4 m. máximo de altura a cornisa si está asociado a vivienda, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

- 4. Las explotaciones ganaderas no se permiten. Si se permiten los almacenes de productos agrícolas de hasta 1.500 m<sup>2</sup> de superficie e industrias alimentarias.

- b.El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo.

- c. Quedan-prohibidos los talleres automovilísticos.

- d.Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

- 2. Uso dotaciones urbanísticas

- a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, salvo el uso comercial, que sólo se desarrollará en planta baja e inferiores.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En edificación aislada las condiciones de edificabilidad y ocupación serán, igualmente, las establecidas en el Capítulo 3 del Título Quinto.

- b. Las Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiéndose que los de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y dimensión 30 x 30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el art. 5.3.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

- 3. Transportes y comunicaciones

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 4, Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

### **Artículo 5.2.4 Aplicación de las condiciones a las edificaciones existentes**

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en el presente Capítulo y en los Títulos anteriores, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán fuera de ordenación, debiendo ajustarse a lo especificado en dichas condiciones, cuando se realicen obras distintas a las permitidas en el cuadro adjunto, o cuando por las especiales características de la falta, se ordenase su subsanación.

En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, tan sólo podrán autorizarse, de las obras contempladas en el art. 2.2.4 y siguientes, aquellas que figuran en el cuadro que se expone a continuación, en función de la causa que motivara su declaración de "fuera de ordenación", además de las necesarias para la ejecución de las presentes Normas.

En cualquier caso, se permitirán las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. Cualquiera que sea el tipo de obra que se realice, ya sea ilegal o autorizable, no podrá producir incremento del valor de la expropiación.

Los edificios destinados a equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las normas zonales correspondientes en el plazo más breve posible.

Las edificaciones tradicionales no tendrán la consideración de fuera de ordenación, excepto cuando se vea afectada su alineación, y salvo distinta indicación en planos de Ordenación, entendiéndose por tales aquellas que:

1. Su antigüedad sea superior a 70 años, desde la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas y Normas.

2. Conserven estructura y materiales originales de cubierta y de cerramiento.

No se considerarán como constituyentes de la edificación tradicional, aquellas partes o elementos que se hayan agregado a la misma y/o reformado con posterioridad al plazo indicado, teniendo por tanto éstas la misma consideración de fuera de ordenación expresada anteriormente.

**Artículo 5.2.5.- Zona de ensanche. Ambito y definición. Tipologías edificatorias.**

La Zona 2, corresponde a las áreas donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en el borde del núcleo, donde la densidad disminuye progresivamente.

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, con las compatibilidades correspondientes.

La tipología predominante es la vivienda aislada, permitiéndose también la pareada y en hilera, según lo contenido en el artículo 6.3.6 de las presentes Ordenanzas y Normas.

ZONA DE ORDENANZA	CASCO URBANO ZONA DE ENSANCHE			2
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Unifamiliar aislada</b>	<b>Unifamiliar pareadas</b>	<b>Unifamiliar agrupadas</b>	
<b>USOS</b>				
Uso principal	Residencial	Residencial	Residencial	
Usos compatibles	Especificados en Art. 5.2.7	Especificados en Art. 5.2.7	Especificados en Art. 5.2.7	
Usos prohibidos	El resto de los no mencionados	El resto de los no mencionados	El resto de los no mencionados	
<b>PARCELACION</b>				
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup> Parcelario catastral vigente.	300 m <sup>2</sup> Parcelario catastral vigente.	200 m <sup>2</sup> Parcelario catastral vigente.	
Frente mínimo	10 m. Se podrá inscribir un círculo de 10 m de diámetro. Parcelario catastral vigente.	10 m. Se podrá inscribir un círculo de 10 m de diámetro. Parcelario catastral vigente.	7 m. Se podrá inscribir un círculo de 7 m de diámetro. Parcelario catastral vigente.	
Retranqueos mínimos	Máximo: 3 metros a fachada Mínimo: 3 metros a linderos (1)	Máximo: 3 metros a fachada Mínimo: 3 metros a linderos (1)	No permitido (2)	
% de ocupación	60 %	60%	70% Parcelas menores de 100 m <sup>2</sup> ⇒ 100%	
<b>VOLUMEN</b>				
Edificabilidad	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Fondo máximo	En planta baja no se regula, en el resto de plantas 15 metros.	En planta baja no se regula, en el resto de plantas 15 metros.	En planta baja no se regula, en el resto de plantas 15 metros.	
Altura máxima	7,00 metros. 2 plantas + bajo cubierta	7,00 metros. 2 plantas + bajo cubierta	7,00 metros. 2 plantas + bajo cubierta	
Bajo cubierta	Permitido	Permitido	Permitido	
Pendiente máxima	35 %	35 %	35 %	
Altura máxima de cumbrera	4 metros	4 metros	4 metros	

(1). Retranqueo mínimo de 3 metros a linderos con propiedad privada en caso de luces rectas.

(2). En zonas de expansión se permite un retranqueo máximo de 3 metros a fachada, en proyectos conjuntos no aislados.

<b>Condiciones higiénicas</b>
Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III.

<b>Condiciones estéticas</b>
Para estas zonas, no se establecen condicionantes, quedando a juicio del proyectista.

**Artículo 5.2.6.- Aplicación de las condiciones a las edificaciones existentes**

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona de Casco urbano tradicional.

**Artículo 5.2.7.- Uso compatible**

- 1.- Se admite el uso productivo en todas sus categorías, en edificio exclusivo, superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>, en las condiciones expresadas en el Capítulo 2 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.
- 2.- Se permite, para el uso dotacional deportivo, frentes de fachada de hasta 60 m. y altura máxima de cornisa de 9 m

**Artículo 5.2.8.- Equipamiento público.**

La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. con altura máxima de 2 plantas y 7,50 metros pudiéndose superar estos parámetros en el caso de que la parcela soporte un edificio no declarado fuera de ordenación existente en el momento de la aprobación inicial de estas normas, cuyas dimensiones y superficie sean mayores que los límites que se fijan numéricamente en este apartado.

No se fijan retranqueos, fondo edificable ni ocupación en planta, que se justificarán en función del tipo de equipamiento que se pueda hacer en cada zona según compatibilidades.

### Cap. 3. Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado.

#### **Artículo 5.3.1.- Ambito, definición y condiciones.**

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados, en su caso, como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero de la LUCyL

Las áreas denominadas Unidades de Actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

En esta categoría de suelo se define un sector dentro del núcleo urbano de Almenara de Tormes denominados **SU-NC**.

Para este sector no se establece la ordenación detallada aunque se establecen algunos criterios de ordenación no vinculantes.

El desarrollo del sector deberá realizarse mediante la tramitación de los oportunos estudios de detalle que en todo caso deberán abarcar los ámbitos de las unidades de actuación completas y que en ningún caso podrán reducir el suelo de dominio y uso público establecidos en la LUCyL y el RUCyL.

Se proponen los sistemas de "Concierto", cuando afecte a un solo propietario, y "Compensación", cuando afecte a más de un propietario, como regla general. No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el apartado 4 del art. 74 de la LUCyL.

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la Unidad de Actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

Los límites de las Unidades de Actuación podrán ser modificados, o su extensión dividida según lo previsto en el art.58.3.b) de la LUCyL por alguno de los siguientes motivos:

- Para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en las fichas.
- Para facilitar su gestión y desarrollo en partes o fases.

Serán de aplicación los art. 142 y 143 de la Ley de Régimen Local, pudiendo ejecutar las determinaciones contempladas en las Unidades de Actuación mediante la expropiación o el establecimiento de contribuciones especiales.

Podrán edificarse los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación si se asegura y garantiza la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, según lo dispuesto en el art. 18 de la LUCyL.

Anexo. TABLA SINTESIS

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)			
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano no consolidado	
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	2,14 has.	
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	2,14 has.	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Estudio de Detalle	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Establecer en el Estudio de Detalle	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	Índice: 0,50 m2./m2	Superficie: 1,07 Has
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viv./Has. (64 viv.)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	10 viv./Has. (21 viv.)	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	Mínimo legal	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	Mínimo legal	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	Establecer en el Estudio de Detalle.	Mínimo Legal: 30% de la edificabilidad residencial del sector
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 años desde la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Urbanísticas.	Máximo legal: 8 años	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	PB+1+ bajo cubierta, < 7,00 m.	
	DIRECTRICES DE ORDENACION	Se propone una ordenación de viales principales, no vinculante. Una vía en el Norte con trazado E-O que daría acceso a las parcelas existentes en el casco tradicional y otro eje paralelo en el Sur bordeando la zona verde. Ambos se conectan con una vía ya existente.	
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA (NO VINCULANTES)			

## T. VI.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

### Cap. 1. Régimen del suelo urbanizable.

#### **Artículo 6.1.1.- Definición y delimitación.**

Las Normas Urbanísticas clasifican como suelo urbanizable a los terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo.

Dentro del suelo urbanizable existen, o pueden existir, las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable.
- Suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado o que cuenten con ordenación detallada.

La delimitación de los suelos urbanizables se realiza en el plano PO-1 de clasificación de suelo.

El sector S6 cuenta con ordenación detallada actualmente establecida por el Plan Parcial de las Normas Subsidiarias actuales.

Dicha ordenación detallada es asumida íntegramente por las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 6.1.2.- Derechos en suelo urbanizable con ordenación detallada**

1. Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los derechos establecidos en el RUCyL y el propio P.P.

#### **Artículo 6.1.3.- Deberes en suelo urbanizable con ordenación detallada.**

1. Los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada tienen los deberes establecidos en el RUCyL y el propio P.P.

#### **Artículo 6.1.4.- Régimen del suelo urbanizable sin ordenación detallada.**

1. Derecho a promover la urbanización

Los propietarios de suelo urbanizable sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les otorga los derechos establecidos en el artículo 6.1.2, y les impone la obligación de cumplir los deberes señalados en el artículo 6.1.3 de las Normas Urbanísticas.

2. Derecho al uso provisional

Los propietarios de suelo urbanizable sin ordenación detallada tienen derecho, hasta que se apruebe el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, a solicitar la autorización de usos provisionales, siempre que no estén prohibidos expresamente en la normativa urbanística ni en otras normas aplicables, conforme al procedimiento y las condiciones previstas en el artículo 313 del R.U.C. y L.

3. Derecho y deber de uso rústico

Hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de los terrenos, los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y de suelo urbanizable:

- a) Tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica original, en las condiciones citadas en los artículos 51 a 59 del R.U.C y L para el suelo rústico común.
- b) Deben cumplir los deberes y respetar las limitaciones, señalados en dichos artículos.

### Cap. 2. Condiciones de planeamiento de desarrollo.

#### **Artículo 6.2.1.- Suelo urbano.**

Se prevé planeamiento de desarrollo en suelo urbano consolidado.

En suelo urbano no consolidado, si no se procede a nuevas delimitaciones posteriores a la aprobación de estas Normas, se prevé la elaboración y tramitación de un Estudio de Detalle, correspondiente a la totalidad del sector de planeamiento delimitado en el plano de ordenación de las Normas.

Los Estudios de Detalle no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 1ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL.

#### **Artículo 6.2.2.- Suelo urbanizable.**

Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de seis Planes Parciales correspondientes a la totalidad de los sectores de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas.

Los planes parciales no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 2ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL.

La superficie de cada sector que figura en las fichas será vinculante para calcular el aprovechamiento medio, si bien se permite un exceso de un 5% cuando se justifique mediante medición certificada por técnico competente en la realidad.

El suelo urbanizable solamente está integrado por parcelas de titularidad privada o por bienes de propio de la Administración Pública.

El aprovechamiento se aplicará a las parcelas brutas actuales.

### **Cap. 3.**

#### **Condiciones específicas en suelo urbanizable.**

##### **Artículo 6.3.1.- Suelo urbanizable.**

1. Se incluyen dentro de la clasificación de suelo urbanizable aquellos terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera más adecuada a los criterios y previsiones de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Los sectores de suelo urbanizable, establecidos en las Normas, son los siguientes:
  - S1.
  - S2
  - S3
  - S4
  - S5
  - S6
3. El suelo urbanizable delimitado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores definidos en el punto anterior y que deberán ser desarrollados en los plazos y condiciones previstos en las fichas incluidas en el Título VIII.
4. Los Planes Parciales se referirán a sectores completos de suelo urbanizable delimitado, definidos por el sector neto (que incluye sistemas generales interiores) y en su caso, a los Sistemas Generales exteriores adscritos.
5. Los Planes Parciales por cuyo ámbito discurran vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo de 1995 de Vías Pecuarias, y se procurará la incorporación de dichas vías a los espacios de esparcimiento de la población.
6. Las reservas de suelo para dotaciones se fijarán de acuerdo con lo establecido en los artículos 104 al 106 del R.U.C. y L., relativo a suelo para aparcamientos, para el Sistema local de equipamientos y para el Sistema local de espacios libres públicos.
7. Las superficies de los sectores, tienen carácter estimativo y deberán ser evaluadas con mayor precisión en el momento de redactar el Plan Parcial, con independencia de ello y una vez concretada la cifra definitiva, los límites del Sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5 %) sobre la cifra resultante del proceso anterior.
8. Una vez los terrenos cuentan con ordenación detallada, el deber de urbanización alcanzará los conceptos definidos en el Art.198 del R.U.C.y L., a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. Se costearán los gastos de urbanización necesarios excepto los de ejecución de nuevos Sistemas Generales. Entre dichos gastos deben incluirse los precisos para la conexión del Sector con los Sistemas Generales existentes de vías públicas y servicios urbanos, así como para su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de los Sistemas Generales.
9. Los propietarios de terrenos que cuenten con Ordenación Detallada deben ceder al Ayuntamiento los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales y a la ejecución de las obras citadas en el número anterior, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios (10% del aprovechamiento medio). Todos los terrenos citados deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a nuevos Sistemas Generales.

### **Cap. 4.**

#### **Condiciones específicas en suelo urbanizable con ordenación detallada.**

##### **Artículo 6.4.1.- Suelo urbanizable con ordenación detallada.**

Se incluyen en esta categoría de suelo urbanizable a los terrenos con Plan Parcial aprobado, que son asumidos por las Normas Urbanísticas, pero que aún no está ejecutada la urbanización y/o la equidistribución. Tal es el caso del Sector S6 establecido en las Normas Subsidiarias de 1989. Sus condiciones de aplicación están incluidas en el Plan Parcial y son asumidas íntegramente por las presentes Normas Urbanísticas.

### Cap. 1. Régimen del suelo rústico.

#### **Artículo 7.1.1.- Definición y ámbito de aplicación**

Tendrán la condición de suelo rústico (**SR**) los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- 1.- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- 2.- Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- 3.- 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.
- 4.- Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL199 y los que se determinen reglamentariamente.

#### **Artículo 7.1.2.- Régimen urbanístico**

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en el Capítulo IV del Título 1 de la LUCyL y en el Art. 30 del RUCyL., donde quedan recogidos los derechos, deberes y limitaciones de los propietarios de suelo rústico.

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 24.2 de la LUCyL.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 6 Has. en secano y 2 Ha. en regadío, según Decreto 76/1 984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma, de Castilla y León.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y las especificadas en el art. 20.1 de la LRSV/98, en los términos allí contenidos, entendiéndose que el carácter de utilidad pública o interés social deberá ser valorado por la Comisión Territorial de Urbanismo.

En las actuaciones destinadas a edificaciones de vivienda familiar, se deberá justificar la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

#### **Artículo 7.1.3.- Áreas de protección**

El planeamiento puede delimitar áreas de protección específicas así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección, en aplicación de lo especificado en el art. 36.2.c) de la LUCyL.

En cualquier caso se observarán las condiciones de Protección de Elementos de Interés establecidas en el Título Octavo, así como todas las legislaciones sectoriales de aplicación

#### **Artículo 7.1.4.- Núcleo de población. Definición**

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano de residencia permanente o temporal que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes y constituya una agrupación de edificaciones identificables con el concepto básico de comunidad según las tradicionales de la zona.

#### **Artículo 7.1.5.- Justificación de no formación**

Deberá justificarse la no existencia de posibilidad de formación de núcleo de población en el trámite de solicitud de Autorización Previa ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

El procedimiento de justificación citado, consistirá en la aportación de un plano de situación en el que se graficará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 600 metros, con detalle suficiente para su perfecta ubicación, especificando puntos geográficos notables, caminos, cruces de carreteras, etc., y las edificaciones existentes especificando su uso.

Sobre dicho plano se dibujarán tres círculos concéntricos con centro en la actuación proyectada, uno de 100 metros de radio, que encerrará un área denominada de "Proximidad", otro de radio 300 metros, que delimitará entre él y el anterior un área denominada de "Influencia" y finalmente, otro de 600 metros de radio que con respecto al anterior círculo definirá un área denominada de "Entorno".

### **Artículo 7.1.6.- Peligro de formación de núcleo**

Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población si se rebasan los siguientes valores de viviendas unifamiliares dentro de las distintas áreas:

**1** Vivienda en el área de proximidad

**2** Viviendas en el área de influencia

**11** Viviendas en el área de entorno

La invasión por cualquiera de las áreas de un espacio del Suelo Urbano, originará peligro de formación de núcleo de población

La existencia de una industria o actividad peligrosa en las áreas de influencia o entorno, originará peligro de formación de núcleo de población en razón a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

Asimismo, constituye riesgo de formación de núcleo de población la formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 600 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

## **Cap. 2.**

### **Condiciones particulares de los usos en suelo rústico.**

#### **Artículo 7.2.1.- Usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos**

Se recogen en la siguiente tabla:

	<b>PERMITIDOS</b>	<b>SUJETOS A AUTORIZACION</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
<b>COMUN</b>	<p><b>a)</b> Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.</p> <p><b>c)</b> Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio</p>	<p><b>b)</b> Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.</p> <p><b>d)</b> Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.</p> <p><b>e)</b> Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.</p> <p><b>f)</b> Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.</p> <p><b>g)</b> Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:  1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.  2º. 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.</p>	
<b>CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS</b>	<p><b>c)</b> Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:  1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.  2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.  3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.  4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.  5º. La recogida y tratamiento de residuos.  6º. Las telecomunicaciones.  7º. Las instalaciones de regadío.  8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.</p>	<p><b>a)</b> Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.</p> <p><b>b)</b> Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.</p> <p><b>f)</b> Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación</p> <p><b>c)</b> Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:  1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.  2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.  3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.  4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.  5º. La recogida y tratamiento de residuos.  6º. Las telecomunicaciones.  7º. Las instalaciones de regadío.  8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.</p> <p><b>g)</b> Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:  1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.  2º. 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.</p>	<p><b>d)</b> Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.</p> <p><b>e)</b> Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población</p>

<p>a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.</p> <p>c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.</li> <li>2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.</li> <li>3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.</li> <li>4º El saneamiento y depuración de aguas residuales.</li> <li>5º. La recogida y tratamiento de residuos.</li> <li>6º. Las telecomunicaciones.</li> <li>7º. Las instalaciones de regadío.</li> <li>8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.</li> </ol> <p>d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.</p> <p>f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación</p> <p>g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.</li> <li>2º. 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.</li> </ol>	<p>b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento</p> <p>) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.</li> <li>2º. 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.</li> </ol> <p>e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Artículo 7.2.2.- Condiciones generales a todos los usos**

Se observarán las determinaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y otras normativas específicas de aplicación.

### **Cap. 3.**

### **Condiciones particulares de la edificación en suelo rústico.**

#### **Artículo 7.3.1- Vivienda unifamiliar**

Se permitirá la vivienda unifamiliar cuando ésta sea necesaria, y se justifique adecuadamente, para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos. Se incluye en este apartado la vivienda de guarda forestal, que en cualquier caso deberá ajustarse a las condiciones expresadas a continuación.

Al tratarse de viviendas exclusivamente vinculadas a usos autorizados, no se requerirá justificar la no formación de núcleo de población.

Sus condiciones particulares, aparte de las ya establecidas, son las siguientes:

1. Tipología:

Edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.

2. Parcela mínima:

La especificada para el uso al que se vincule.

3. Retranqueos:

Los especificados para el uso al que se vincule.

150 m. de separación con cualquier otra vivienda, en caso de edificación aislada.

4. Ocupación máxima:

1,5% con un máximo de 200 m<sup>2</sup>. En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula, no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.

5. Altura máxima:

En caso de edificación aislada, 1 planta y 3.50 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.

6. Condiciones Estéticas:

Las que resulten respetuosas con el medio donde se construyen.

En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.

#### **Artículo 7.3.2- Edificaciones agropecuarias**

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: Naves de almacenaje, maquinaria, etc., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos: Edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano.

Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.

2. Establos y granjas:

Deberà presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos.

3. Viveros e invernaderos:

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 m.

Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

4. Piscifactorías:

Su instalación fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas previamente, son las siguientes:

1. Tipología:	Edificación aislada.
2. Parcela mínima:	5.000 m <sup>2</sup> , con un frente mínimo de 50 m.
3. Retranqueos:	6 m.
4. Ocupación máxima:	10 %, con un máximo de 2.000 m <sup>2</sup> por cuerpo de edificación y un máximo total de 3.000 m <sup>2</sup> .
5. Altura máxima:	1 planta y 6,50 m. a cornisa medido según el art. 4.1.24.
6. Condiciones Estéticas:	No se especifican.

### **Artículo 7.3.3.- Edificaciones ligadas a explotación minera**

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a las poblaciones de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares, a tal efecto se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de la actividad a realizar. Si la actividad revistiera carácter de insalubridad o peligrosidad, se aplicará el artículo correspondiente.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

Sus condiciones generales son las siguientes:

1. Tipología:	Edificación aislada.
2. Parcela mínima:	60.000 m <sup>2</sup> , con un frente mínimo de 100 m.
3. Retranqueos:	A lindero exterior y laterales 20 m. y 250 m de separación de cualquier otra edificación con presencia habitual de personas.
4. Ocupación máxima:	0,5 %, con un máximo de 400 m <sup>2</sup>
5. Altura máxima:	1 planta al menos en un 80% de su superficie y 2 en el resto y 6,50 m. a cornisa. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.

### **Artículo 7.3.4.- Edificios de utilidad pública o interés social.**

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión. Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación a una ubicación concreta.

Se incluyen en este apartado, los edificios o construcciones destinados a:

- Infraestructuras territoriales: Depósitos de agua, instalaciones de energía, colectores, depuradoras, vías de comunicación, etc. La titularidad de estas instalaciones podrá ser de compañías privadas productoras o distribuidoras. Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima

- Servicios y equipamientos públicos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

- Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), y pequeños almacenes, talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 250 m<sup>2</sup>). La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Sus condiciones particulares además de las generales establecidas, son las siguientes:

Parcela mínima 2.000 m<sup>2</sup>. para los servicios y equipamientos públicos y 60.000 m<sup>2</sup> para el resto;

Retranqueo a linderos 10 m;

Edificabilidad máxima 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Ocupación máxima 3.000 m<sup>2</sup>;

Altura máxima dos plantas y 7,00 m. a cornisa y 12,00 m. a cumbre.

Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

### **Artículo 7.3.5.- Edificaciones al servicio de la carretera**

Estarán emplazadas en parcelas que lindan con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma.

Se distinguen los siguientes tipos:

a. Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie máxima 100 m<sup>2</sup> y altura máxima una planta y 3.50 m. a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.

b. Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 300 m<sup>2</sup> de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6.50 m. a cornisa. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén,

establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa. La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta. La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m<sup>2</sup>.

c. Restaurantes, de ocupación menor de 200 m<sup>2</sup> y altura máxima 1 planta y 3.50 m. a cornisa.

d. Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 300 m<sup>2</sup> de los que estarán cubiertos y cerrados 150 m<sup>2</sup> como máximo, cuya altura máxima será de 3.50 m., y 7.00 m. para el resto.

e. Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 6.50 m. a cornisa.

Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.

f. Puestos de socorro de ocupación inferior a 70 m<sup>2</sup> y 3.50 m. de altura máxima a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.

g. Puntos de venta de productos artesanales o típicos locales, de ocupación inferior a 70 m<sup>2</sup> y 3.50 m. de altura máxima.

Se establecen las siguientes condiciones:

1. No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup>, salvo los tipos establecidos en los apartados a) y f), debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados, con una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación máxima según los usos antes especificados. No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.
2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 4 m. como mínimo al margen de las condiciones especificadas en el siguiente apartado.
3. La fachada de las edificaciones deberá quedar a las distancias mínimas de la arista exterior de la calzada, que especifique el organismo titular de la carretera (en el momento de redactar estas Normas 25 m. en la red básica y 18 m. en el resto de las carreteras autonómicas, y 50 m. en la red nacional) y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m. de esa distancia mínima. Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras correspondientes.
4. La separación mínima entre edificaciones será de 20 m., pudiendo reducirse a 10 m. entre taller y gasolinera. La separación con cualquier otro tipo de edificaciones será siempre superior a 250 m.
5. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hote[ (que podrá contener un comedor volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones esiecicadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000
6. La edificación deberá resolver adecuadamente el acceso desde la carretera, evitando incorporaciones peligrosas. Así mismo, se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles.

#### **Artículo 7.3.6.- Espacios de acampada**

Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificados. La zona de aparcamiento y ja de acampada se arbolarán en todo su perímetro.

1. Tipología:	Edificación aislada.
2. Parcela mínima:	60.000 m <sup>2</sup> , con un frente mínimo de 100 m
3. Retranqueos:	20 m. a linderos.
4. Ocupación máxima:	250 m <sup>2</sup> máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 500 m <sup>2</sup> .
5. Edificabilidad máxima:	0,015 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para el conjunto de las edificaciones
6. Altura máxima:	3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa

Se preservará la vegetación existente sin destrucción de arbolado, Las vías de circulación serán de tierra o de grava.

#### **Artículo 7.3.7.- Edificaciones vinculadas a actividades recreativas y de turismo rural**

Se distinguen las siguientes situaciones:

1. Podrán disponerse áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, con parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m<sup>2</sup> y aseos de superficie inferior a 36 m<sup>2</sup> de altura inferior a una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m de los linderos, con una edificabilidad máxima de 001 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.

2. Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.

En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, (salvo indicación expresa o que en planos se vean modificadas sus alineaciones, son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en la Orden de 27 de octubre de 1995, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, de desarrollo del Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo rural de Castilla y León.

En el segundo caso, construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

a) Si la parcela da frente a una carretera, se aplicaran las condiciones establecidas para hoteles.

b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior excepto en lo referente a parcela mínima que será de 10.000 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 50 m.

3. Podrán disponerse clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima 60.000 m<sup>2</sup>, una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 3.000 m<sup>2</sup> máximo de ocupación, 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

#### **Artículo 7.3.8.- Edificaciones existentes**

Será de aplicación lo dispuesto para estas edificaciones en el casco urbano tradicional.

## **Cap. 4.**

### **Condiciones específicas para cada categoría de suelo rústico.**

#### **Artículo 7.4.1.- División de zonas en suelo rústico**

El Suelo calificado como Rústico dentro del Término Municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas **SR.C**.
2. Suelo Rústico con Protección, grafiado con las siglas **SR.P**

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Título Octavo, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria: en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

#### **Artículo 7.4.2.- Suelo rústico común**

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable.

En este caso, corresponde a los terrenos de uso general que no se incluyen en el límite de Suelo Urbano.

Los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

1. Edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y análogas.

Los usos y edificaciones sujetos a autorización en los términos expresados en este título, son el resto de los especificados en el Capítulo 3, en los términos y las condiciones allí expuestas.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 7.3.2 de las presentes Ordenanzas y Normas.

#### **Artículo 7.4.3.- Suelo rústico con protección**

En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL, se delimita Suelo Rústico con Protección Natural (SR.PN), constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

Se incluyen dentro de esta clase las zonas de destacado valor natural, al tiempo que notablemente vulnerables por su sensibilidad hacia cierto tipo de perturbaciones. Son las zonas donde el medio natural mantiene una alta calidad, pero sus características permiten un moderado uso público que no requiera instalaciones permanentes.

**Cap. 1.  
Planeamiento de desarrollo.**

SECCION PRIMERA: GENERALIDADES

**Artículo 8.1.1.- Definición y Clasificación**

Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas, según la vigente legislación son:

1. Planes Parciales
2. Estudios de Detalle
3. Planes Especiales

SECCION SEGUNDA: PLANES PARCIALES

**Artículo 8.1.2.- Finalidad, formulación y tramitación**

Según lo contenido en el art. 46 de la LUCyU.

La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art. 50 de la citada Ley, correspondiendo a las Entidades Locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

La tramitación se realizará según los art. 52, 53 y 55 de la misma Ley.

**Artículo 8.1.3.- Determinaciones**

Los Planes Parciales se redactarán conforme a los reglamentos correspondientes que desarrollan la citada LUCyU y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 44 de la LUCyU.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 30 viviendas ó 5.000 m<sup>2</sup> construidos por hectárea, según art. 36 de la LUCyL.

**Artículo 8.1.4.- Documentación**

Los planes parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente objetivos y propuestas generales del instrumento, en desarrollo de lo establecido en el art. 51 de la LUCyU.

SECCION TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

**Artículo 8.1.5.- Finalidad**

Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyU y se tramitarán según el art. 50 y siguientes de la misma Ley.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyU. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

**Artículo 8.1.6.- Contenido**

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente, según art. 51 de la LUCyU.

**Cap. 2.  
Gestión urbanística.**

SECCION PRIMERA: GESTION

**Artículo 8.2.1.- Actuaciones aisladas y actuaciones integradas**

a) Actuaciones Aisladas

En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

La gestión de las actuaciones aisladas puede ser pública o privada, con las precisiones reflejadas en el art. 69 de la LUCyL.

La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de Suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, para lo cual se estará a lo dispuesto en el art.71 de la LUCyU.

#### Actuaciones Integradas

En su caso, en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2a a 6a del Capítulo III, Título III de la LUCyU, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.

#### **Artículo 8.2.2.- Unidades de actuación**

La ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en las Normas y en los instrumentos que la desarrollen parcialmente, deberán llevarse a cabo mediante la definición de una unidad de actuación que delimite la extensión de las mismas y un sistema de actuación que especifique las condiciones de gestión necesarias para llevarlas a cabo.

Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.31) de la LUCyU. Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyU.

Las condiciones particulares de cada uno de estos ámbitos vendrán definidas en cada una de las fichas que a tal efecto se acompañan en el mencionado Capítulo.

#### **Artículo 8.2.3.- Sistemas de actuación**

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación especificados en el Capítulo III, Título III de la LUCyU.

Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o El Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

#### **Artículo 8.2.4.- Ejecución de las actuaciones previstas en las presentes normas**

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyU, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la citada Ley, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art. 74 de la LUCyL.

Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 70 de la LUCyL..

#### **Artículo 8.2.5.- Proyectos de actuación**

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los arts. 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyU, los Proyectos de Actuación contendrán:

- a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares
- b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL.
- c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico
- d) Plazos para la ejecución de la actuación
- e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente

f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyU.

Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el art. 76 de la LUCyU.

Además de los establecidos en el art. 77 de la legislación anteriormente citada, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

## SECCION SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION

### **Artículo 8.2.6.- Clases y condiciones de los proyectos**

Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

1. Proyectos de obras.
2. Proyectos de urbanización.

En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalente en:

1. Memoria Descriptiva y justificativa
2. Pliego de condiciones técnicas
3. Planos
4. Presupuesto

Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas. Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

### **Artículo 8.2.7.- Proyectos de obras**

Los proyectos de obras se clasifican en función de la naturaleza de estas en:

1. Obras en los edificios, que podrán ser de:
  - a. Restauración
  - b. Conservación
  - c. Consolidación o reparación
  - d. Acondicionamiento
  - e. Reestructuración
  - f. Obras exteriores
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva planta.

### **Artículo 8.2.8.- Obras en los edificios**

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y instalaciones.

5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificación

ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial in 1 edificio, sin alterar su volumen exterior.

#### 6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

#### **Artículo 8.2.9.- Obras de demolición**

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

#### **Artículo 8.2.10.- Obras de nueva edificación**

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

#### **Artículo 8.2.11.- Documentación y contenido de los proyectos de obras**

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los proyectos de obras estará formada por la documentación especificada en el CTE y cualquiera otra Normativa de aplicación.

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

#### **Artículo 8.2.12.- Precisiones para los diferentes tipos de obras**

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no

a) En los proyectos de obras en los edificios

Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.

c) En los proyectos de obras de nueva edificación:

1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.

2. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).

3. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.

2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

#### **Artículo 8.2.13.- Proyectos de urbanización**

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

#### **Artículo 8.2.14.- Documentación y contenido de los proyectos de urbanización**

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

1. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.

3. Planos, que incluirán:

a. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando

b. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva

las redes generales.

4. Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

#### **Artículo 8.2.15.- Proyectos de actividades y de instalaciones**

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

### **Artículo 8.2.16.- Documentación y contenido de los proyectos de actividades y de instalaciones**

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente.

Contendrán la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.
3. Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.
4. Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

### **Artículo 8.2.17.- Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas**

Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

1. Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
2. Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

### **Artículo 8.2.18.- Acceso público a la normativa**

Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes Normas, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá consultarlo en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento, en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

Asimismo el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

A fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos se crea, al amparo del art. 145 de la LUCyL, el Registro de Urbanismo de Castilla y León, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo e integrado en el Centro de Información Territorial de Castilla y León

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la Ley de Procedimiento Administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación, sector o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el art. 146.2 de la LUCyL, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

"NOTA: Son de estricta aplicación las disposiciones del Capítulo Primero del Título IV de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (arts. 97 a 105, ambos inclusive), siéndolo el presente Capítulo tan sólo con carácter supletorio y en lo que no se oponga o contradiga a dicha Ley ni a la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, o a la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y sus respectivos Reglamentos (ya dictados o que se dicten en el futuro)

### **Artículo 8.2.19.- Competencias de otorgamiento**

1. La competencia para otorgar las licencias en Suelo Urbano corresponde al Alcalde o a alguno de los Organos contemplados en la legislación básica de Régimen Local.
2. No requerirán informe previo, otorgando el Ayuntamiento la licencia sin mas requisitos en los siguientes casos:
  - a) En actuaciones en Suelo Urbano, sobre elementos no incluidos en el Catalogo de Elementos Protegidos, ni en alguno de los supuestos enunciados en los puntos siguientes.  
En Suelo Rústico, en los usos considerados "permitidos" por las presentes Ordenanzas y Normas, según las distintas categorías.
  - c) El otorgamiento de la autorización ambiental de las actividades o instalaciones que, teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación
3. Se requerirá informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio, en los siguientes casos:
  - a) En actuaciones sobre elementos o yacimientos arqueológicos incluidos en el Catalogo de las presentes Normas o sobre Bienes de Interés Cultural declarados o Incoados.
  - b) En aquellos casos particulares expresamente establecidos en las presentes Normas.
4. Se requerirá informe o autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, en los siguientes casos:

a) En Suelo Rústico, en los usos considerados "autorizables" por las presentes Ordenanzas y Normas. En este caso, el Ayuntamiento, una vez seguido el procedimiento establecido en el art. 25.2 de la LUCyL, ha de emitir un informe, que ha de remitir a la CTU junto con la documentación presentada por el solicitante, para obtener la autorización previa.

b) En aquellos casos particulares expresamente establecidos en las presentes Normas.

5. Requerirán informe previo de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental Los expedientes relativos a la instalación, ampliación o reforma de las actividades, proyectos o instalaciones a las que se refiere la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental según Decreto 159/1994 de 14 de Julio, y evaluaciones de impacto ambiental, cuando así esté previsto en la misma y en su ámbito territorial respectivo. La licencia de obras para las citadas actividades no podrá ser concedida en tanto no se haya otorgado la autorización ambiental o licencia ambiental, según lo establecido en la citada Ley.

6. Requerirán informe del organismo correspondiente los actuaciones que se vean afectadas por otras normativas sectoriales.. A título orientativo, y sin ánimo de ser una relación exhaustiva, los siguientes:

a) Diputación Provincial cuando se trate de actuaciones en zona de dominio público, servidumbre o afección de carretera local.

b) Confederación Hidrográfica u Organismo de Cuenca cuando se trate de actuaciones en zona de policía de cauces públicos.

#### **Artículo 8.2.20.- Sujeción a la normativa**

Las licencias se otorgarán de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable, a las de las presentes Normas, a la legislación sectorial de aplicación, a la legislación de Régimen Local y a la Ley de Procedimiento Administrativo.

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

#### **Artículo 8.2.21.- Licencia municipal actuaciones sujetas**

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

a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.

c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

Idades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas. Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos. Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general. Cambio de uso de construcciones e instalaciones. Cerramientos y vallados.

Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.

Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados. Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio

b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.

c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

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

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

1. Licencias de parcelación y reparcelación

2. Licencias de obras

3. Licencias de obras de urbanización

4. Licencias de actividades e instalaciones

5. Licencias de Actuaciones urbanísticas diversas

6. Licencias de primera ocupación

7. Licencias de apertura de actividades

#### **Artículo 8.2.22.- Procedimiento para la obtención de licencias**

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la LUCyL, la legislación de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo.

El procedimiento será el especificado a continuación, cuando no exista otro especialmente ordenado por disposición reglamentaria o legal y sin perjuicio de lo establecido en estas Ordenanzas y Normas para zonas o edificios protegidos y actuaciones en Suelo Rústico.

Asimismo, para la obtención de la autorización o licencia ambiental de las actividades contempladas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental según Decreto 159/1994 de 14 de Julio, se estará a lo dispuesto en los citados textos.

## 1. Solicitud

El procedimiento se iniciará mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento de solicitud en instancia dirigida al señor Alcalde, en la que se reseñará:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado/s o representante/s del mismo.
- b) Acreditación de la personalidad del solicitante o representante y del interés legítimo en base al cual se presenta la solicitud.
- c) Objeto de la licencia solicitada y emplazamiento de la actuación.
- d) Documentación que se adjunta.

Junto con la instancia se entregará la documentación en ella reseñada y que será la especificada para cada actuación en la Sección Segunda del presente Capítulo.

## 2. Tramitación

El Ayuntamiento podrá solicitar de la Diputación Provincial informe técnico y jurídico del expediente de concesión de licencia si careciera de tales servicios y estuviera establecido servicio de asistencia urbanística a los Municipios.

Asimismo, recabará de los diferentes organismos en función del objeto de la licencia (Fomento, Comisión de Prevención Ambiental, etc.), los correspondientes informes establecidos en las legislaciones sectoriales de aplicación.

En caso de recabar los informes mencionados, se remitirán ejemplares del proyecto objeto de solicitud a los organismos correspondientes en los plazos establecidos en la legislación vigente.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones u Organismos públicos, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente y sin perjuicio de lo establecido en el art. 83 de la Ley de RJAAPP y PAC.

En cualquier caso, el Ayuntamiento o la Diputación Provincial, comprobarán que la documentación presentada cumple con lo establecido en las presentes Ordenanzas y Normas, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.

Si existieran deficiencias subsanables, se le notificará al interesado antes de finalizar el plazo de concesión de la licencia para que realice las modificaciones oportunas en un plazo de 10 días desde que reciba la notificación, que podrá ser ampliado a otros 5 a petición del interesado, no computando estos períodos a efectos del plazo de concesión.

Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo 3.2.3 de las presentes Ordenanzas y Normas, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los supuestos señalados en el art. 99 de la LUCyU

Transcurrido el plazo señalado anteriormente, se resolverá el expediente denegando la licencia cuando la actuación proyectada no cumpla con los requisitos de la Normativa aplicable o concediéndola, indicando, en su caso, las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

La notificación de la resolución se efectuará según lo prevenido en la Ley de Procedimiento Administrativo y a la misma se acompañará la correspondiente a la liquidación de la tasa.

La licencia se acompañará de un ejemplar del proyecto técnico debidamente diligenciado, que deberá permanecer en obra a disposición de los inspectores autorizados por el organismo competente.

Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

### **Artículo 8.2.23.- Procedimientos abreviados**

En las actuaciones descritas en las Disposiciones Particulares de la Sección 2a, art. 3.2.12.1, podrá seguirse el siguiente procedimiento abreviado para la obtención de la correspondiente licencia. En cualquier caso, quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones que afecten a edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos.

El procedimiento de otorgamiento se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local. El procedimiento comenzará con solicitud igual que para las licencias, a la que se adjuntará la documentación señalada en los respectivos artículos.

El Ayuntamiento comprobará que la documentación presentada cumple con lo establecido en las presentes Normas, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.

La concesión se entenderá otorgada transcurrido un plazo de 10 días a partir de la fecha de presentación de la solicitud en registro ateniéndose a lo dispuesto para licencias en cuanto a subsanación de errores.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada. En el caso de denegación de licencia cabrán los recursos

Si transcurridos los plazos determinados en las presentes Ordenanzas y Normas, no se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en el Art. 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo y; Rá lo siguiente:

1. Denegada cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos al dominio público.
2. Otorgada en el resto, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo primero del presente artículo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias o disconformes con las prescripciones de la legislación y de las presentes Normas.

Cuando, en el caso anterior, se entendiera otorgada la licencia por silencio administrativo, y se ejecutaran las determinaciones de lo solicitado, no habrá lugar a indemnización si posteriormente se ordenase la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

### **Artículo 8.2.24.- Transmisión de licencias**

Las licencias podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento por escrito, en el que se acompañará, además, acta del estado de la obra suscrito por ambas partes, en el caso de tratarse de este tipo de licencia y estar la construcción en curso.

### **Artículo 8.2.25.- Vigencia, suspensión y revocación de licencias**

Las licencias tendrán una validez de seis meses a partir de la fecha de su concesión, pudiendo solicitar dentro de este plazo prórroga por otros seis meses más.

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en las presentes Ordenanzas y Normas y en la propia licencia, o, en su caso, en los plazos que se determinen reglamentariamente.

2. Se suspenderá la validez de las licencias cuando las actuaciones ejecutadas se apartaran de las autorizadas en las mismas y hasta tanto no se subsanen las desviaciones producidas. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por [más de](#) tres (3) meses la obra o actividad amparada por la licencia sin causa justificada, entendiéndose que se efectúa la mencionada interrupción cuando la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento que quedó paralizada, calculado en base al presupuesto de ejecución material.

Las obras ejecutadas con licencia suspendida tendrán el efecto de realizadas sin licencia dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y en consecuencia ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo. Este acuerdo se trasladará al Órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Podrán ser revocadas las licencias cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Asimismo, podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas a su estado primitivo, cuando resultaran otorgadas erróneamente.

La revocación de licencias conllevará, en su caso, el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, determinándose la procedencia de la indemnización conforme a las normas que regulan la responsabilidad de la Administración.

### **Artículo 8.2.26.- Modificación de proyectos**

Si durante la ejecución de la actuación se quisieran alterar las características del proyecto aprobado, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto modificado para recibir autorización o denegación de la modificación.

### **Artículo 8.2.27.- Licencias de parcelación y reparcelación**

Se denomina parcelación urbanística a toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos, situados en Suelo Urbano o Urbanizable, en dos o más lotes, entendiéndose que no será posible realizar parcelaciones en Suelo Urbanizable en tanto no haya sido aprobado el correspondiente Plan Parcial.

No se concederá licencia:

1. Cuando la parcela no haya cumplido con las obligaciones y deberes que le correspondan, según se especifica en el punto 2 del art. 18 de la LUCyL.

2. Cuando la parcela objeto de la misma se encuentre incluida en la Delimitación de un Plan Especial no aprobado definitivamente

3. una Unidad de Actuación no desarrollada

En cuanto a la divisibilidad e indivisibilidad de las parcelas se estará a los mínimos especificados en Normas y a las reglas establecidas en el art. 104 de la LUCyL.

Las parcelaciones en terrenos calificados como Suelo Rústico se regirán por la normativa correspondiente a ese tipo de suelo.

Se denomina reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de actuación, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en relación a sus respectivos derechos.

En cuanto al procedimiento y requisitos de la reparcelación se actuará conforme a lo establecido en los reglamentos correspondientes que desarrollen la LUCyL

La licencia de reparcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Actuación correspondientes, reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse con el acuerdo de aprobación definitiva, haciéndolo constar expresamente en el mismo, de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que deberán incluir la documentación necesaria para ello.

Las solicitudes de licencias de parcelación deberán contar con la siguiente documentación:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

2. Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que incluya:

a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas en las que se fundamente, en la que se describirá cada finca original existente (indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la gravan) y cada una de las nuevas parcelas resultantes, explicitando su aptitud para el uso a que se destina según la normativa.

b. Planos que reflejen el estado actual de las fincas existentes, representando las edificaciones, el arbolado y los usos, a escala mínima 1:1.000 y sobre la base de los planos de ordenación de las presentes Normas.

que reflejen las parcelas resultantes perfectamente identificadas y

resumen de cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa para que resulten aprovechables.

### **Artículo 8.2.28.- Licencias de obras**

#### **1. Actuaciones comunicadas**

Son aquellas que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico y por no alterar la con

edificación, llevan implícita la presunción de su adecuación a la normativa aplicable, pudiendo tramitarse por el procedimiento abreviado descrito en el art. 3.2.5 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Estarán sujetas a este procedimiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a. Reparación y sustitución de solados
- b. Retejo y sustitución de placas de fibrocemento u otro material análogo y siempre similar al existente
- c. Reparación o colocación de canalones o bajantes
- d. Enfoscado o revestido de muros por mortero de cemento o materia análoga
- e. Pintura o revoco de paramentos exteriores de las edificaciones
- f. Colocación de escayolas
- g. Limpieza de solares sin excavación ni desmonte
- h. Impermeabilización de cubiertas
- i. Sustitución de aparatos sanitarios

Quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones de las antes señaladas que para su realización precisen de la colocación de andamio, así como las que afecten a edificios catalogados.

En la solicitud deberán hacerse constar, la descripción de las obras a realizar.

## **2. Obras menores**

Corresponde a aquellas actuaciones que no necesiten proyecto por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tiene una incidencia menor en la edificación y en el entorno urbanístico

Son actos sujetos a esta licencia las siguientes actuaciones urbanísticas:

Chapados exteriores Demolición o construcción de tabiques mostradores Colocación, sustitución o pintura de carpintería exterior de la edificación

Sustitución o reparación de elementos de fachada

1. Apertura de huecos y colocación de cargaderos en muros de carga de ancho menor a 1 m.

Apertura de huecos en cerramientos de fachada y colocación de escaparates

Reparación o reestructuración de instalaciones existentes Instalaciones de gas

Colocación de toldos, marquesinas y rótulos en fachadas Instalación de grúas

Cerramiento y vallado de fincas o modificación de los existentes Lápidas, panteones, sepulturas y nichos Prospecciones del terreno, pozos de sondeo y calicatas

Pozos de abastecimiento

Colocación de piscinas prefabricadas y construcción de pozos de hasta 20 m<sup>3</sup>

Apertura de zanjas en vía pública y acometidas

Construcción de cobertizos de dimensiones menores a 2 m. x 2 m.

Instalación de vallas y carteles publicitarios

Colocación de postes

Colocación de andamios

Construcción de rampas de acceso a edificaciones que salven alturas inferiores a 2 m.

Cerramiento de terrazas Aquellas asimilables a las anteriores

Las que por precisar de la colocación de andamios o por afectar a elementos se excluyen del punto 1 del presente artículo.

Las solicitudes de licencias de obra menor deberán contar con la siguiente documentación:

a. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas

Plano de situación y emplazamiento para las solicitudes en Suelo Rústico

c. En los casos b), f) y v), planos acotados de plantas y/o alzados y/o secciones de la zona afectada, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado

d. En los casos i) y r) planos acotados con las dimensiones de los elementos que pretenden colocarse, situación materiales, etc.

e. En los casos k), p), r) y t), plano de emplazamiento indicando la ocupación de vía que se solicite y propuesta de solución para la circulación

f. Cuando la obra afecte a fachada, fotografías del edificio o paraje en su conjunto.

Corresponden a aquellas solicitudes de licencia de obras que, por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico, precisan para su definición de un Proyecto Técnico,

Las solicitudes de licencias de obra mayor deberán contar con la siguiente documentación:

a. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas

b. Tres ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

c. Para los edificios y zonas protegidas en función de su grado, la documentación complementaria establecida

d. Certificaciones de andamios suscritas por Técnico competente, cuando sea necesaria su colocación, excepto en obras de nueva planta.

e. Compromiso de reutilización de los materiales mencionados al respecto de las obras de demolición.

f. Certificaciones registrales de adosamiento, mancomunidades de patios, tratamiento de medianerías y aquellas otras acreditaciones requeridas para los correspondientes casos en los diferentes artículos de estas Ordenanzas y Normas.

En los casos en que los proyectos sean visados por colegio profesional por así requerirlo esta normativa, será suficiente con el Proyecto Básico para la obtención de la licencia pero no para el inicio de las obras, para lo que deberá presentarse el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Previa a la utilización de las edificaciones será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización, tal y como se establece en el art. 3.2.16 de las presentes Ordenanzas y Normas.

**Artículo 8.2.29.- Licencias de obras de urbanización**

Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Cuando se trate de proyectos de urbanización parciales, la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido para las licencias de obra mayor, debiendo contar con la siguiente documentación:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Tres ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas en los artículos 2.2.13 y 2.2.14 de las presentes Ordenanzas y Normas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

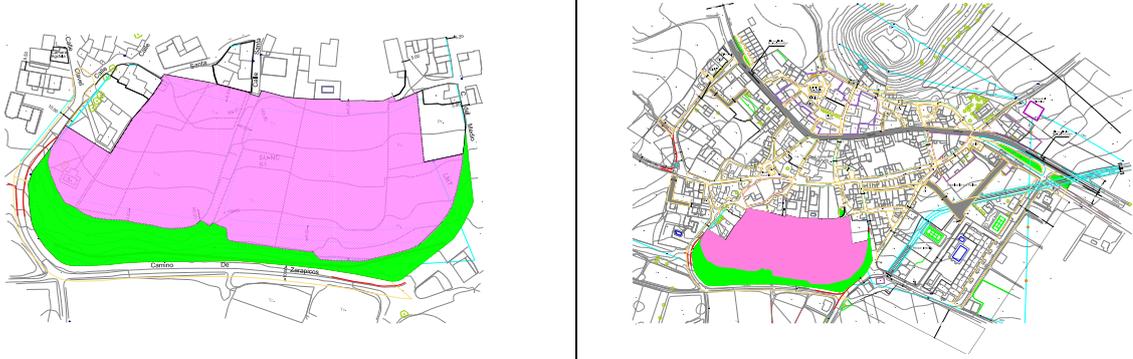
**Anexos:**

**A.1. Datos generales de planeamiento.**

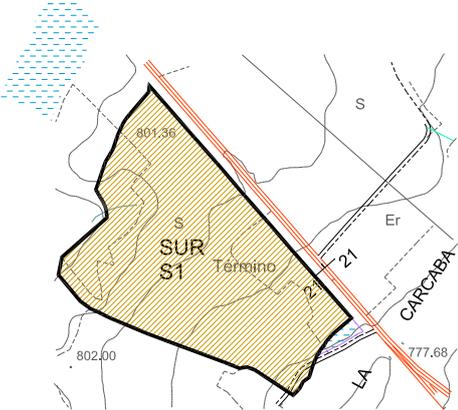
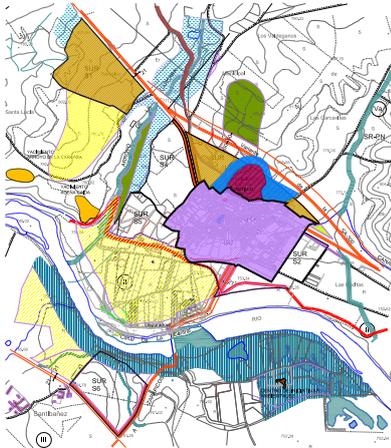
CLASIFICACIÓN SUELO			SUPERFICIE (Ha)		
SUELO URBANO <b>SU</b>	CONSOLIDADO <b>SU-C</b>	TRADICIONAL	7,78	20,68	22,82
		ENSANCHE	12,90		
	NO CONSOLIDADO <b>SU-NC</b>			2,14	
SUELO URBANIZABLE <b>SUR</b>	INDUSTRIAL	S1		11,36	49,80
	RESIDENCIAL	S2	7,48	38,44	
		S3	6,79		
		S4	8,87		
		S5	5,25		
		S6	10,05		
RUSTICO COMÚN <b>SR-C</b>			1.383,08	1.856,38	
RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL <b>SR-PN</b>	CON PROTECCIÓN NATURAL	274,47	473,3		
	CAUCES SECUNDARIOS	25,40			
	SERVIDUMBRE DE RIO	107,10			
	VIAS PECUARIAS	9,15			
	CANAL DE RIEGO	4,59			
	INFRAEST. CARRETERAS	52,59			
SUPERFICIE TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL					1.929,00

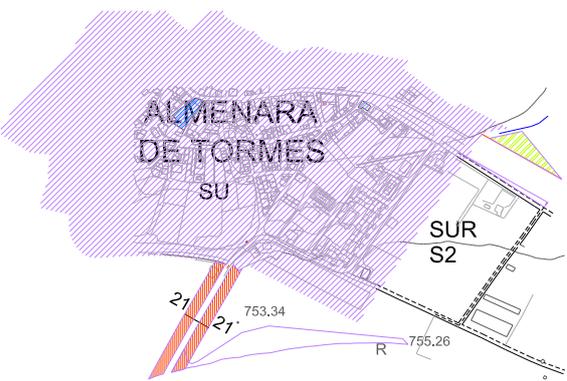
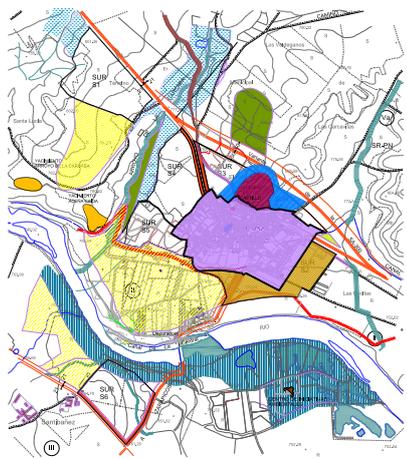
La superficie total del término municipal difiere ligeramente de la obrante en la Intranet de la Diputación Provincial de Salamanca donde se sitúa en 19.290.000 M2.

## A.2. Ficha del sector de SU-NC.

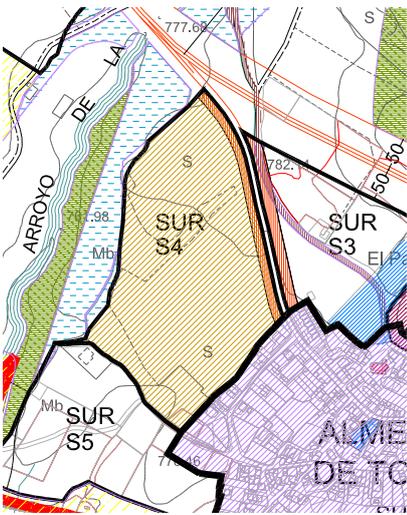
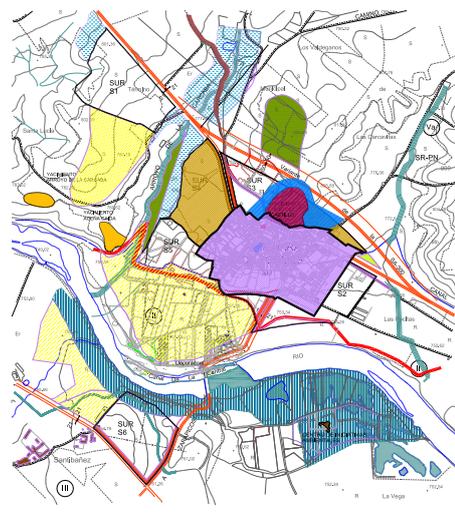
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)			
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano no consolidado	
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	2,14 has.	
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	2,14 has.	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Estudio de Detalle	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Establecer en el Estudio de Detalle	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	Índice: 0,50 m2./m2	Superficie: 1,07 Has
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viv./Has. (64 viv.)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	10 viv./Has. (21 viv.)	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	Mínimo legal	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	Mínimo legal	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	Establecer en el Estudio de Detalle.	Mínimo Legal: 30% de la edificabilidad residencial del sector
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 años desde la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Urbanísticas.	Máximo legal: 8 años
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	PB+1+ bajo cubierta, < 7,00 m.	
	DIRECTRICES DE ORDENACION	Se propone una ordenación de viales principales, no vinculante. Una vía en el Norte con trazado E-O que daría acceso a las parcelas existentes en el casco tradicional y otro eje paralelo en el Sur bordeando la zona verde. Ambos se conectan con una vía ya existente.	
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA (NO VINCULANTES)			

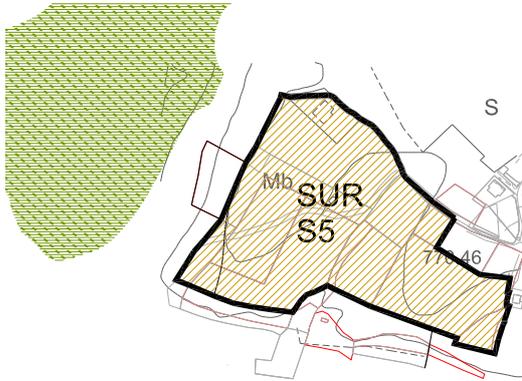
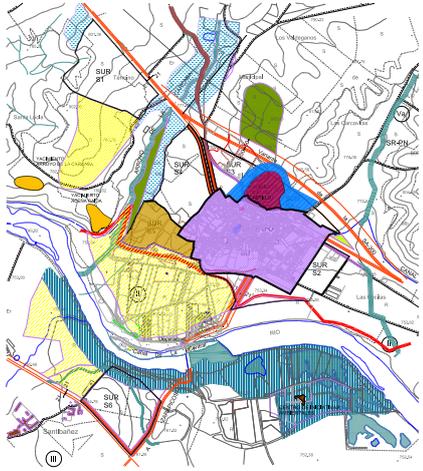
### A.3. Fichas de sectores de SUR.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUR)-S1			
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable	
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	11,36 Has.	
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	11,36 Has.	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	USO PREDOMINANTE	Industrial.	
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Establecer en el Plan Parcial.	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	Índice: 0,40 m2./m2	Superficie: 4,544 Has
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	-----	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	-----	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	Mínimo Legal	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	Mínimo Legal	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	-----	-----
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 años desde la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Urbanísticas.	Máximo Legal: 8 años.
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	PB+1, < 7 m.	
	DIRECTRICES DE ORDENACION		
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA (NO VINCULANTES)			

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUR)-S2			
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable	
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	7,48 Has.	
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	7,48 Has.	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Establecer en el Plan Parcial.	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	Índice: 0,30 m2./m2	Superficie: 2,244 Has
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viv./ ha. (224 viv.)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	10 viv./ ha. (75 viv.)	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	Mínimo Legal	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	Mínimo Legal	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	Establecer en el Plan Parcial.	Mínimo Legal: 30% de la edificabilidad residencial del sector
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 años desde la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Urbanísticas.	Máximo Legal: 8 años.	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	PB+1, < 7 m.	
	DIRECTRICES DE ORDENACION	El Plan Parcial deberá recoger, para su protección, la vía pecuaria que discurre por el Sector. La construcción de futuras edificaciones mantendrán unos resguardos mínimos de 50 cms frente a la avenida de 500 años, evitando en todo caso que las obras provoquen sobreelevaciones en el régimen hidráulico del río.	
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA (NO VINCULANTES)			
			

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUR)-S3			
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable	
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	6,79 Has..	
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	6,79 Has.	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Establecer en el Plan Parcial.	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	Índice: 0,30 m2./m2	Superficie: 2,037 Has
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viv./ ha. (204 viv.)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	15 viv. / ha. (70 viv.)	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	Mínimo Legal	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	Mínimo Legal	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	Establecer en el Plan Parcial.	Mínimo Legal: 30% de la edificabilidad residencial del sector
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 años desde la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Urbanísticas.	Máximo Legal: 8 años.
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	PB+1, < 7 m.	
	DIRECTRICES DE ORDENACION	El Plan Parcial deberá recoger, para su protección, la vía pecuaria que discurre por el Sector.	
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA (NO VINCULANTES)			

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUR)-S4			
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable	
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	8,87 Has.	
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	8,87 Has.	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Establecer en el Plan Parcial.	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	Índice: 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie: 2,661 Has
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viv./ ha. (266 viv.)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	10 viv. / ha. (89 viv.)	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	Mínimo Legal	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	Mínimo Legal	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	Establecer en el Plan Parcial.	Mínimo Legal: 30% de la edificabilidad residencial del sector
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 años desde la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Urbanísticas.	Máximo Legal: 8 años.
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	PB+1, < 7 m.	
	DIRECTRICES DE ORDENACION	Se dejarán previstos elementos de comunicación que garanticen la continuidad con el Suelo Urbanizable adyacente	
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA (NO VINCULANTES)			

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUR)-S5			
DATOS INFORMATIVOS	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable	
	SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	5,25 Has.	
	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	5,25 Has.	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS	Establecer en el Plan Parcial.	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	Índice: 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie: 1,575 Has
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viv./ ha. (157 viviendas)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	10 viv. / ha. (52 viviendas)	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	Mínimo Legal	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	Mínimo Legal	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (Porcentaje de la edificabilidad residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública)	Establecer en el Plan Parcial.	Mínimo Legal: 30% de la edificabilidad residencial del sector
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 años desde la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Urbanísticas.	Máximo Legal: 8 años.
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	PB+1, < 7 m.	
	DIRECTRICES DE ORDENACION	Se dejarán previstos elementos de comunicación que garanticen la continuidad con el Suelo Urbanizable adyacente.	
DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA (NO VINCULANTES)	 		

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (SUR)-S6- PLANEAMIENTO ASUMIDO.

Se adjunta cuadro de la Memoria Vinculante de la Modificación puntual y ordenación detallada del Sector 9 de las NN.SS. de Almenara de Tormes:

TÍTULO V.- CUADROS SÍNTESIS

LECTATIVO			
Título	Superficie	Edificabilidad	Nº viviendas
Manzana 1	5.180,57 m2	4.440 m2	24
Manzana 2	5.180,55 m2	4.440 m2	24
Manzana 3	5.005,95 m2	1.320 m2	6
Manzana 4	5.175,46 m2	4.440 m2	24
Manzana 5	5.174,56 m2	4.440 m2	24
Manzana 6	3.887,09 m2	1.320 m2	6
Manzana 7	5.504,61 m2	4.440 m2	24
Manzana 8	13.462,04 m2	3.080 m2	14
<b>TOTAL</b>	<b>48.570,83 m2</b>	<b>27.920 m2</b>	<b>146</b>
Equipamiento Privado	3.000 m2	1.080 m2	
<b>TOTAL</b>	<b>51.570,83 m2</b>	<b>29.000m2</b>	
<b>Observaciones</b>			
10% de las viviendas serán a ceder al Ayuntamiento			
10% de las viviendas tendrá algún tipo de protección			

Título	Superficie		Nº Plazas
EL- 1	2.741,17 M2.		
EL- 2	2.605,87 M2		
EL- 3	6.195,22 M2.		
<b>Total EL</b>	<b>11.542,26 m2</b>	<b>115,42 m2</b>	
Equipamiento Público	3.000 m2	2.100 m2	
Zona	4.423,63 m2	-	
<b>Protección</b>			
Red Viaria	26.300,34 m2	-	
Aparcamiento	Incluido RV	-	295 plazas
Infraestructuras	757,94 m2	278 m2	
<b>TOTAL</b>	<b>97.595 m2</b>		
Canal	2.907,75 m2		
<b>TOTAL</b>	<b>100.502,75 m2</b>		

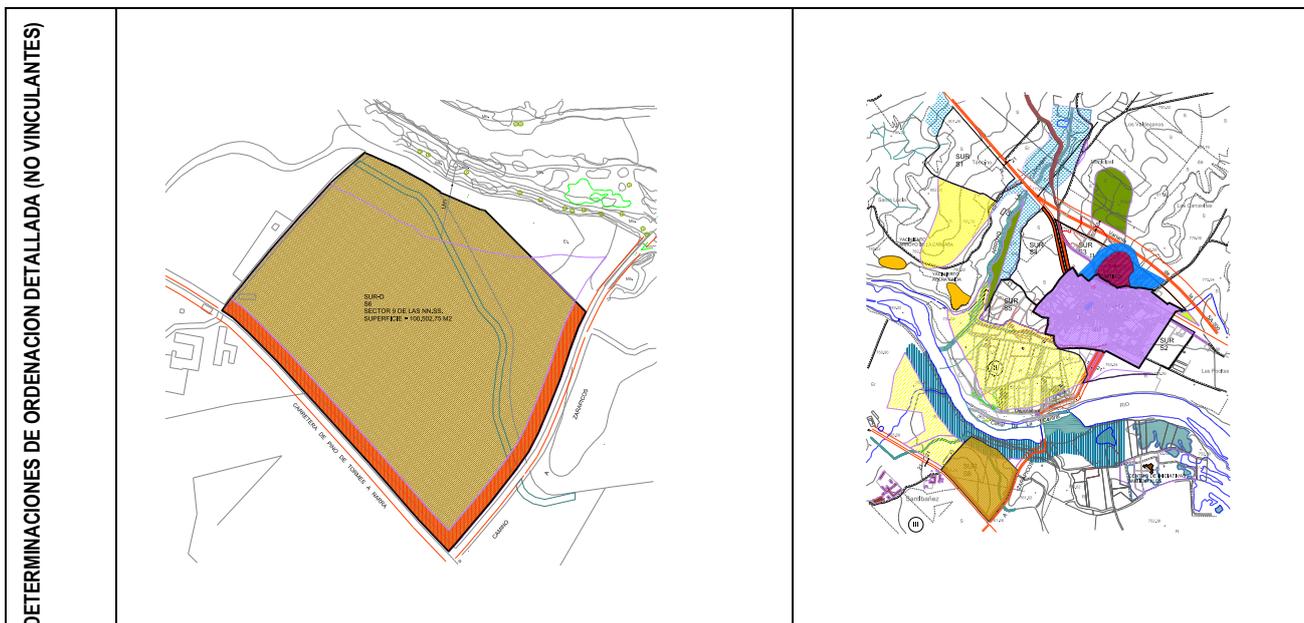
Salamanca, Octubre de 2007

EL ARQUITECTO

Fdo. Enrique Tristan Ojanguren



Enrique Tristan Ojanguren. AROUITECTO.C/Cuesta del Carmen.nº 21.1º A. Salamanca 37002. Tf y Fax 923.270.330



## A.4. Listado de abreviaturas y acrónimos.

DATOS GENERALES	
Ley de Urbanismo de Castilla y León	LUCyL
Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	RUCyL
Planeamiento General	PG
Planeamiento de Desarrollo	PD
Plan General de Ordenación Urbana	PGOU
Normas Urbanísticas Municipales	NUM
Plan Parcial	PP
Estudio de Detalle	ED
Plan Especial	PE
Plan Especial de Reforma Interior	PERI
Plan Especial de Protección	PEP
Plan Especial del Casco Histórico	PECH
Modificación número	M-nº
Ordenación General	OG
Ordenación Detallada	od
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Suelo Urbano	SU
Suelo Urbanizable	SUR
Suelo Rústico	SR
Urbano Consolidado	SU-C
Urbano no Consolidado	SU-NC

Urbanizable Delimitado	SUR-D
Urbanizable no Delimitado	SUR-N
Rústico Común	SR-C
Rústico de Entorno Urbano	SR-EU
Rústico de Asentamiento Tradicional	SR-AT
Rústico con Protección Agropecuaria	SR-PA
Rústico con Protección de Infraestructuras	SR-PI
Rústico con Protección Cultural	SR-PC
Rústico con Protección Natural	SR-PN
Rústico con Protección Especial	SR-PE
Vías Pecuarías	vp
Espacios Naturales	en
Cauces y Riberas	cr
Masas Forestales	mf
DOTACIONES URBANÍSTICAS	
Sistema General	SG
Sistema Local	SL
Infraestructuras Territoriales	IT
Dotación Urbanística	DU
Espacio Libre Público	EL
Equipamiento	EQ
Vías Públicas	VP

Aparcamiento	AP
Servicios Urbanos	SU
Abastecimiento de Agua	ABA
Saneamiento	SAN
Suministro Eléctrico	ELE
Alumbrado Público	ALU
Telecomunicaciones	TEL
Residuos Sólidos Urbanos	RSU
Riego	RIE
Público	Pb
Privado	Pr
Existente	ex
A obtener	ob
USOS	
Uso Global Residencial	R
Uso Global Industrial	I
Uso Global Terciario	T
Uso Predominante	PR
Uso Compatible	CO
Uso Prohibido	PH
Uso Sujeto a Autorización	SA
Uso Permitido	PE
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	
Unidad Urbana	UU
Sector	SE
Área de Suelo Urbanizable no Delimitado	A
Área de Planeamiento Asumido	PAS
Densidad de Vivienda (Viv. / Ha)	dv
Densidad de Edificación (M <sup>2</sup> C / Ha)	de
Índice de Variedad de Uso	iu
Índice de Variedad Tipológica	it
Índice de Integración Social	is
Índice de Edificabilidad	ie
Metros cuadrados (m <sup>2</sup> ) de suelo	m <sup>2</sup> s
M <sup>2</sup> construidos (edificables)	m <sup>2</sup> e
M <sup>2</sup> construidos en uso predominante	m <sup>2</sup> e-PR
M <sup>2</sup> construidos en uso residencial	m <sup>2</sup> e-R
M <sup>2</sup> construidos en uso industrial	m <sup>2</sup> e-I
M <sup>2</sup> construidos en uso terciario	m <sup>2</sup> e-T
Aprovechamiento Lucrativo	apL
Aprovechamiento Medio	apM
Aprovechamiento Real	apR

Coefficiente de Ponderación	cp
Superficie	Sup
Superficie neta (Sin Dotaciones Públicas)	Sup-nt
Superficie bruta	Sup-br
Ordenanza en Suelo Urbano	ORD
Fuera de Ordenación	FO
Áreas de Tanteo y Retracto	TyR
CATALOGO	
Protección Integral	PI
Protección Estructural	PE
Protección Ambiental	PA
GESTIÓN	
Actuaciones Aisladas	AA
Act. Aislada de Urbanización	AA-U
Act. Aislada de Normalización	AA-N
Act. Aislada de Normalización y Urbanización	AA-NU
Act. Aislada de Expropiación	AA-E
Act. Aislada de Ocupación Directa	AA-O
Unidad de Normalización	UN
Proyecto de Normalización	PN
Unidad de Actuación	UA
Proyecto de Actuación	PA
Proyecto de Urbanización	PU
Proyecto de Reparcelación	PR
Sistema de Actuación	SA
Sistema de Actuación por Concerto	SA-CNT
Sistema de Actuación por Compensación	SA-COM
Sistema de Actuación por Cooperación	SA-COP
Sistema de Actuación por Concurrencia	SA-CNR
Sistema de Actuación por Expropiación	SA-EXP
DOCUMENTACIÓN	
Documentación Normativa	DN
Documentación Informativa	DI
Memoria Vinculante	MV
Normativa Urbanística	NU
Catálogo	CT
Estudio Económico y Financiero	EE
Memoria Informativa	MI
Informe Ambiental	IA
Planos de Ordenación	PO
Planos de Información	PI