

## *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 EDIFICACIÓN

Cap. 1. Dimensión y forma.

Cap. 2. Higiene y calidad.

Cap. 3. Dotación de servicios.

Cap. 4. Seguridad.

Cap. 5. Estética.

Cap. 6. Zonificación acústica del Territorio.

### T.IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

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.

Anexo. TABLA SÍNTESIS

### T.VI. NORMAS DE PROTECCIÓN 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.

Anexo. TABLA SÍNTESIS

### T.VII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Cap. 1. Planeamiento de desarrollo.

Cap. 2. Gestión urbanística.

Anexos:

A.1. Listado de abreviaturas y acrónimos.

## TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

### *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 en cuenta que Almenara de Tormes se rige actualmente por unas Normas Subsidiarias.

#### **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, 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 17<sup>a</sup> y 18<sup>a</sup> 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 3 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 y 10 CV de potencia electromecánica.

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

Situados en planta baja, hasta 1500 metros cuadrados de superficie y 15 CV.

**Artículo 2.2.5.- Naves industriales**

Edificio destinado a albergar actividades de producción o almacenamiento, sin límite de superficie ni de potencia electromecánica que no sean incompatibles con el uso residencial por estar clasificadas de molesta, insalubre o peligrosa.

**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.
- Deberá cumplirse con la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

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

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

- En suelo urbano se permiten los almacenes agrícolas, sin ganado, y las industrias agroalimentarias hasta 1500 m<sup>2</sup> de superficie y sin límite de potencia electromecánica instalada, siempre que consigan la licencia ambiental si esta fuese necesaria.
- En suelos urbanos, para nuevas construcciones, será uso incompatible la ganadería, al ser la tendencia actual que el ganado esté fuera de los cascos urbanos y a las distancias que establece su normativa sectorial en caso de porcino y a 500 metros el resto de las especies, a fin de evitar "salto de enfermedades del ganado al hombre.
- 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.

#### ***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.- Condiciones del uso de comercio**

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

1. 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.
2. Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso al comercio será independiente desde la calle.
3. Cumplirán con la normativa sectorial correspondiente a la actividad que se vaya a desarrollar.

**Artículo. 2.3.10.- Compatibilidad con el uso residencial**

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

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

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

**Artículo. 2.3.11.- Hotelero de segunda categoría**

Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

**Artículo 2.3.12.- 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. 2.3.13.- Condiciones del uso hotelero**

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

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

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

Hasta 250 espectadores, en sótano y baja, que no sean incompatibles con el uso residencial por estar clasificadas de molestas.

**Artículo. 2.3.15.- Espectáculos de segunda categoría**

Sin límite de espectadores., en edificio exclusivo, que no sean incompatibles con el uso residencial por estar clasificada de molesta.

**Artículo. 2.3.16.- Condiciones del uso Espectaculos**

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

1. Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso será independiente desde la calle.
2. Cumplirán con la normativa sectorial correspondiente a la actividad que se vaya a desarrollar.

**Artículo. 2.3.17.- Compatibilidad con el uso residencial**

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

**Artículo. 2.3.18.- Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría**

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

**Artículo. 2.3.19.- Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría**

Más de 500 m2, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

**Artículo. 2.3.20.- 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. 2.3.21.- Condiciones de las salas de reunión para el ocio**

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso al la sala de reunión será independiente desde la calle.
2. Cumplirán con la normativa sectorial correspondiente a la actividad que se vaya a desarrollar

**Artículo. 2.3.22.- 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 1 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.

#### ***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.
- Otros Servicios: Oficinas administrativas, Comisarías 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.

#### **1. 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.

#### **2. 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>.

#### **3. Equipamiento religioso:**

- Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.
- Cumplirá las condiciones establecidas en las salas de reunión para ocio.
- En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **4. 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.

#### **5. 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.

#### **6. Equipamiento de espectáculos:**

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

#### **7. 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 EDIFICACIÓN

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

De manera subsidiaria y en aquello que no se especifique en las presentes ordenanzas, se contemplará lo especificado en las Normas Subsidiarias de Ambito Provincial y en las normas referidas a las Viviendas de Protección Oficial.

Las determinaciones de aplicación plena de los instrumentos de ordenación del territorio en vigor, así como cualquier otro instrumento de ordenación del territorio que sea de aplicación, como aquellas contempladas en el Código Técnico de la Edificación, son de aplicación obligatoria por encima de lo expuesto en este Título.

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 lindero 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 reparcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

#### **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.

**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, tendedores, porches u otros.

Del cómputo 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.**

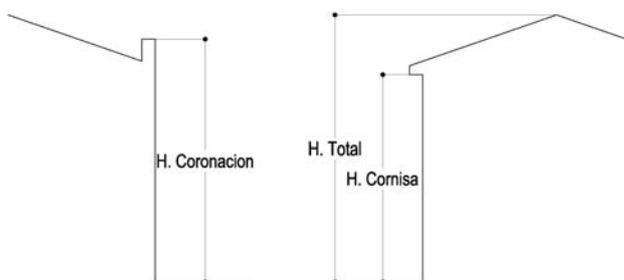
Las condiciones de forma determinan las alturas y volumen de la edificación.

**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.
- **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 cumbrera más alta del edificio.



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

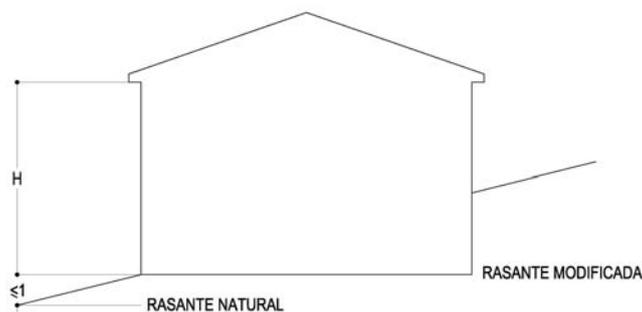
La medición de la altura en edificaciones alineadas sobre alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios, salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona:

- 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 mas 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 superior al 3% la medición de la altura se tomará cada 8 metros empezando a 4 metros de la rasante mas alta.

**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 mas 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, con la salvedad de la altura máxima en planta baja que podrá llegar a alcanzar una altura de 4.50 metros.

### **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 remetidas 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.
- 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 más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.
- 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 diáfanas 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 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y sus posteriores correcciones.

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 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.- Recepción 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**

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes:

- La superficie útil mínima se fija en 14 m<sup>2</sup>.
- Las dimensiones mínimas de la plaza serán 2,55x4,80 metros de anchura y longitud respectivamente.
- El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa si la hubiese será de 2,70 metros, la espera o meseta de la

rampa será, como mínimo de 2,70x3,50 metros, con una pendiente máxima del 6%.

- Se admiten ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- Deberá disponerse de desagüe o pozo filtrante a la red.

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 16% 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.
- El radio de giro en tramos curvos será de 6 metros en el eje central de la rampa.
- 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 Séptimo 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.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías.

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.

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 replégarse 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.

#### **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 trataran 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.

## **Cap. 6. Zonificación acústica del territorio.**

### **Artículo 3.6.1.- Zonificación acústica del territorio.**

La Ley del Ruido 5/2009, de 4 de junio, de Castilla y León, establece la inclusión en el planeamiento urbanístico de la zonificación acústica del territorio. Establece así mismo dos categorías de áreas acústicas: exteriores e interiores. En el presente documento solo se fijan las áreas acústicas exteriores como objeto del planeamiento urbanístico.

La LRCyL define cinco tipos de Areas Acústicas en función al uso predominante del suelo, en el término municipal de Almenara de Tormes se han definido 3 tipos de Areas Acústicas, debido a que existen usos en los cuales no se considera establecer áreas acústicas propias por la escasez dimensional de las mismas, y estas quedarán incluidas en otras aéreas. Los 3 tipos de áreas que se han incluido son:

- Tipo 1: Área de silencio, zona de alta sensibilidad acústica que comprende los sectores del territorio que requieren una protección muy alta contra el ruido. En esta área se incluyen los usos sanitarios, docentes y usos en espacios naturales. No se considera necesario establecer áreas acústicas de este tipo para las dotaciones sanitarias y docentes porque no forman zonas exclusivas de dimensiones razonables, estos usos se incluirán dentro de la zonificación acústica tipo 2. Por tanto solo se regula el uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas.
- Tipo 2: Área levente ruidosa, zona de considerable sensibilidad acústica que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En esta área se incluyen los usos residenciales y de hospedaje, así como las dotaciones sanitarias y docentes. También se incluyan en esta área los usos de las zonificaciones acústicas tipo 3 (oficinas, comercio, recreativo, deportivo), debido a que al igual que el uso sanitario y docente, no forman zonas exclusivas de dimensiones razonables, y en la mayoría de las situaciones, estos usos serán compatibles con el uso residencial y compartiran zona con el mismo.
- Tipo 3: Área especialmente ruidosa, zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas. En este área se incluyen el Sector urbanizable industrial, las Infraestructuras de transporte terrestre, se establece un ancho de 42 metros como área acústica afectada de esta servidumbre.

### **Artículo 3.6.2.- Medidas para la prevención y reducción de la contaminación acústica.**

La Ley del Ruido 5/2009 de Castilla y León, en su apartado 2 del artículo 7, obliga a incluir en los documentos del planeamiento urbanístico "las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas".

En el artículo 9 de la LRCyL se plantea como objetivo de calidad acústica que, en las áreas acústicas tipo definidas en este documento, el ruido ambiental no supere los valores establecidos en las siguientes tablas:

**1.- Áreas urbanizadas, situación nueva:**

Área receptora	Índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7 h – 19 h	L <sub>e</sub> 19 h – 23 h	L <sub>n</sub> 23 h – 7 h	L <sub>den</sub>
Tipo 1: Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2: Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3: Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

**2.- Áreas urbanizadas existentes:**

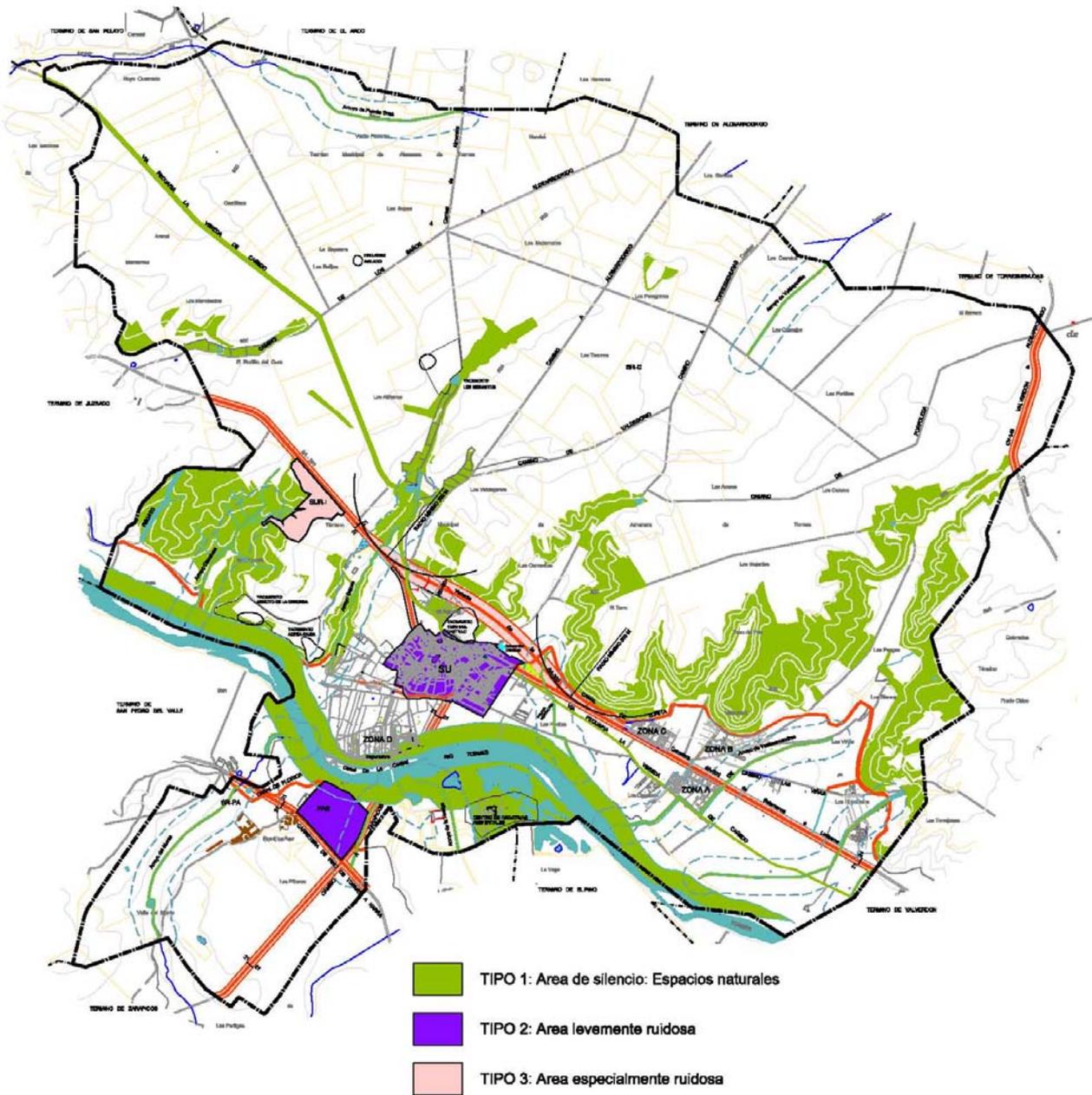
Área receptora	Índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7 h – 19 h	L <sub>e</sub> 19 h – 23 h	L <sub>n</sub> 23 h – 7 h	L <sub>den</sub>
Tipo 1: Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2: Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3: Área especialmente ruidosa	Sin determinar			

**3.- Áreas no urbanizadas:**

Área receptora	Índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7 h – 19 h	L <sub>e</sub> 19 h – 23 h	L <sub>n</sub> 23 h – 7 h	L <sub>den</sub>
Tipo 1: Área de silencio: espacios naturales	55	55	45	56

En el presente documento urbanístico solo se puede incidir en la calidad acústica estableciendo las presentes áreas acústicas exteriores para la limitación de los ruidos según las tablas.

4.- Plano de Zonificación acústica:



## T. IV.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### *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.

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 mojones 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 Organismo 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, Orden SAS/1915/2009, de 8 de julio, sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano y posteriores correcciones.

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 más exacta o el empleo de fórmulas sancionadas por la experiencia, se podrá obtener el caudal punta multiplicando el caudal medio por 3.

Además, los proyectos deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- Se recomienda que los tramos principales 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.
- 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 O2 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 DBO5 será como máximo de 1000 ppm.

#### **Artículo 4.3.4.- Saneamiento**

En Suelo Urbano y 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 Séptimo 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, 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 ajustarán al Real Decreto 1890/2008 de 14 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

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 de cable de cobre desnudo al efecto.

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

El despliegue de las redes de telecomunicación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de las compañías suministradoras y en las condiciones señaladas en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre que citan como normativa de referencia, ante la inexistencia de legislación específica, las 5 Normas UNE siguientes:

1. UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1. Canalizaciones subterráneas.

2. UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2. Arquetas y cámaras de registro.
3. UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
4. UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
5. UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

En aplicación del art. 26 de la Ley 32/2003 de noviembre, los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.

Habrà de solicitarse el correspondiente permiso y conformidad de la empresa suministradora de la instalación propuesta. En el caso de las nuevas áreas y unidades de actuación, el ayuntamiento requerirá por escrito y previamente a la recepción de la misma, la aceptación de la cesión de la instalación por parte de la empresa suministradora.

En todo caso, las instalaciones se ajustarán a la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, Ley General de Telecomunicaciones, y en su defecto a la normativa de telecomunicación que esté vigente.

#### **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.

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

### **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.

**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
<b>TIPOLOGIA</b>	La de la zona específica.	
<b>USOS</b>		
Uso principal	El de la zona específica.	
Usos compatibles		
Usos prohibidos	El resto de los no mencionados	
<b>PARCELACION</b>		
Parcela mínima	La de la zona específica.	
Frente mínimo	El de la zona específica.	
Retranqueos	Según zona específica	
% de ocupación	Según zona específica	
<b>VOLUMEN</b>		
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 éste 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.

ZONA DE ORDENANZA	CASCO URBANO TRADICIONAL	1
<b>TIPOLOGIA</b>	Edificación entre medianeras	
<b>USOS</b>		
Uso principal	Residencial	
Usos compatibles	Los especificados en el Art. 5.2.3.	
Usos prohibidos	El resto de los no mencionados	
<b>PARCELACION</b>		
Parcela mínima	Parcelario catastral vigente.	
Frente mínimo	Parcelario catastral vigente 4 metros en nuevas parcelaciones. Se podrá inscribir un círculo de 4 metros de diámetro	
Retranqueos	Se permiten retranqueos a fachada (1)	
% de ocupación	<100 m2 ⇒ 100%, 100 a 250 m2 ⇒ 100% los primeros 100 m2 y el resto 80%, >250 m2 ⇒ 100% los primeros 100 m2 y el resto 75%	
<b>VOLUMEN</b>		
Edificabilidad	No se fija.	
Fondo máximo	En planta baja no se regula, en el resto de plantas 15 metros + 50% del resto de la parcela hasta un máximo de 20 metros.	
Altura máxima / nº ptas.	7,50 metros / 2 plantas + bajo cubierta	
Bajo cubierta	Permitido	
Pendiente máxima	35%	
Altura máx. de cumbrera	4 metros	
Vuelo máximo	1/15 del ancho de la calle	

(1). En parcelas con frente mayor de 12 metros, se podrá adosar a un único lindero.

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

<b>Condiciones estéticas</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III.</li> <li>• 2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) En aplicación de lo dispuesto en los arts. 9 y 37 de la LUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.</li> <li>b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos se deberán adecuar al Título III, capítulo 5 de las presentes ordenanzas.</li> <li>c) La cubierta será inclinada, a ser posible con dos aguas por cuerpo de edificación.                No se permitirán:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura.</li> <li>2. Cambios de pendiente en los faldones.</li> <li>3. No podrán producirse saltos de altura o construcción de buhardillas en los faldones.</li> </ol>               El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm. Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva o mixta, en tonos de color ocres y pardos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.                Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.                No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa.                En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.             </li> <li>d) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el Título III, capítulo 5 de las presentes ordenanzas.                Las barandillas de los balcones y las rejeras de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.</li> <li>e) El vuelo máximo de cornisas o aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.               <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>- Anchura o separación menor de 6 metros</td> <td>saliente máximo 0,30 metros.</td> </tr> <tr> <td>- Anchura o separación mayor de 6 metros</td> <td>Saliente máximo 0,60 metros.</td> </tr> </table>               Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a construcciones tradicionales contiguas.             </li> <li>f) En los casos de excepción en que las fachadas no coincidan con la alineación exterior, se marcarán con un cerramiento de cualquier tipo las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación.</li> </ol></li></ul> <p><b>La zona en torno a la Iglesia deberá someterse a la aprobación de Patrimonio.</b></p>			- Anchura o separación menor de 6 metros	saliente máximo 0,30 metros.	- Anchura o separación mayor de 6 metros	Saliente máximo 0,60 metros.
- Anchura o separación menor de 6 metros	saliente máximo 0,30 metros.					
- Anchura o separación mayor de 6 metros	Saliente máximo 0,60 metros.					

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

1. **Uso industrial:** Se admite en todas sus categorías según lo establecido en el Capítulo 2 del Título II.
2. **Uso terciario:** Se admite en todas sus categorías según lo establecido en el Capítulo 3 del Título II.
3. **Uso Dotacional:** Se admite en todas sus categorías según lo establecido en el Capítulo 4 del Título II.
  - Los equipamientos públicos existentes cumplirán las ordenanzas de la zona Casco Urbano Tradicional.

### **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 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 de ensanche 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.

ZONA DE ORDENANZA	SUELO URBANO ZONA DE ENSANCHE			2
<b>TIPOLOGIA</b>	Unifamiliar aislada	Unifamiliar pareadas	Unifamiliar agrupadas	
<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	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 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+50% del resto de la parcela hasta un máximo de 20 metros.	En planta baja no se regula, en el resto de plantas 15 metros+50% del resto de la parcela hasta un máximo de 20 metros.	En planta baja no se regula, en el resto de plantas 15 metros+50% del resto de la parcela hasta un máximo de 20 metros.	
Altura máxima	7,50 metros. 2 plantas + bajo cubierta	7,50 metros. 2 plantas + bajo cubierta	7,50 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><i>Condiciones higiénicas</i></b>
--------------------------------------

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III.
--

<b><i>Condiciones estéticas</i></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 R1 de Casco urbano tradicional.

***Artículo 5.2.7.- Uso compatible***

Todos los definidos para suelo urbano según artículo 5.2.3.

## T.VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

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

#### **Artículo 6.1.1.- 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 LUCyL99 y los que se determinan reglamentariamente en el artículo 30.e) del RUCyL.

#### **Artículo 6.1.2.- Derechos en suelo rústico.**

Son los especificados en el artículo 23.1 de la LUCyL y 56 del RUCyL donde se recogen los **derechos ordinarios** y los del artículo 23.2 de la LUCyL y 57 del RUCyL que recogen los **derechos excepcionales**.

#### **Artículo 6.1.3.- 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 artículo 24.2 de la LUCyL desarrollado en el artículo 53 del RUCyL.

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 ( en adelante U.M.C. )**, **6 Has. en seco y 2 Ha. en regadío**, según Decreto 76/1 984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma, de Castilla y León. En las actuaciones destinadas a edificaciones de vivienda familiar, se deberá justificar la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

#### **Artículo 6.1.4.- Áreas de protección.**

El Ayuntamiento podrá delimitar áreas de protección específicas así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección, estableciendo en caso de aparecer, las medidas de protección para la conservación, y en su caso la recuperación de los espacios naturales y de la fauna y la flora silvestres, todo ello en aplicación de lo especificado en el art. 36.2.c) de la LUCyL, .

#### **Artículo 6.1.5.- 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 6.1.6.- Riesgo de formación de núcleo de población.**

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 250 m del límite del núcleo urbano, entendido por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por estas normas y los planes o normas de los municipios colindantes.
- Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por su características pueden conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
  - Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria, tipología edificatoria, impropia de fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
  - Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un plan de explotación agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
  - Por la construcción de alguna red de servicio ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.
  - Por la sucesiva alineación de tres o de más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en área en que no está prevista la concentración de actividades en estas normas.
- La aparición en el suelo rústico de viviendas unifamiliares aisladas de las permitidas por estas Normas Urbanísticas de Planeamiento, en una cantidad mayor de tres (3) viviendas en un círculo con un centro en una de ellas de 300 metros de radio. El centro se tomará en la puerta de acceso a la vivienda y se contabilizarán todas aquellas edificaciones destinadas a viviendas que resulten interiores al círculo, aquellas que resulten seccionadas y aquellas otras exteriores que fuesen tangentes al círculo.

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

### **Artículo 6.2.1.- Derechos ordinarios en suelo rústico.**

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho al uso y disfrute de sus terrenos conforme a lo establecido en el artículo 56 del RUCyL.

### **Artículo 6.2.2.- Derechos excepcionales en suelo rústico.**

Además de los ordinarios del artículo anterior, pueden autorizarse los usos excepcionales establecidos en el artículo 57 del RUCyL en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 del citado reglamento para cada categoría de suelo. Se transcriben a continuación los usos excepcionales que establece el citado artículo 57:

- a) *Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.*
- b) *Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.*
- c) *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.*

- d) *Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.*
- e) *Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.*
- f) *Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.*
- g) *Otros usos, 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*

### **Artículo 6.2.3.- Clasificación y definición de distintas actividades a desarrollar en el suelo rústico.**

Sin que todas ellas tengan reflejo normativo específico y a título orientativo, se transcriben las especificadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Salamanca con la consideración de que algunas no especificadas pueden encajarse en las especificadas:

- **ACTIVIDAD AGRARIA**

*Conjunto de acciones que implican una utilización dominante del suelo, para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales.*

- **ACTIVIDAD AGRÍCOLA**

*La relacionada con el cultivo de vegetales, excluyendo la actividad forestal.*

- **ACTIVIDAD AGRÍCOLA EXTENSIVA**

*Cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y convive en lo fundamental, con el medio natural preexistente.*

- **ACTIVIDAD AGRÍCOLA INTENSIVA EN SECANO**

*Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción, en un tipo de suelo adecuado y que implica además algún tipo de inversión pública, en particular la concentración parcelaria.*

- **ACTIVIDAD AGRÍCOLA INTENSIVA EN REGADÍO**

*Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción que implican inversiones públicas en infraestructura fija para regadío o se encuentran en terrenos apropiados, como vegas de los ríos, etc. con posibilidades de riego con métodos sencillos.*

- **GANADERÍA INTENSIVA**

*Explotación de especies animales mediante estabulación. Implica concentración y, en consecuencia, un impacto en el territorio de diverso grado.*

- **PISCIFACTORÍAS**

*Explotación de especies fluviales que aprovecha el cauce de los ríos mediante instalaciones fijas.*

- **ACTIVIDADES FORESTALES**

*Explotación de especies arbóreas o arbustivas, en su aspecto estructural (leña, madera para fabricación de objetos, papel, etc.).*

- **ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS**

*Instalaciones, generalmente de carácter auxiliar, que se establecen durante la construcción de las obras de infraestructura o para el mantenimiento de las mismas.*

- **ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

*Conjunto de operaciones materiales, con modificación de la naturaleza del suelo, ejecutadas para la obtención, transformación, o transporte de los productos naturales.*

- **ACTIVIDADES INDUSTRIALES EXTRACTIVAS**

*Conjunto de medios materiales necesarios para la explotación de recursos minerales en su fase directamente vinculada con la localización de los mismos.*

- **ACTIVIDADES INDUSTRIALES AGROALIMENTARIAS DE TRANSFORMACIÓN VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN**

*Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies animales o vegetales, con instalaciones anejas y complementarias de las actividades agrarias puras (almacenamiento, embalaje, envasado, etc.).*

- **ACTIVIDADES INDUSTRIALES AGROALIMENTARIAS DE TRANSFORMACIÓN NO VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN**

*Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto, en grados sucesivos, de transformación de las especies vegetales o animales, no relacionadas por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece, etc.).*

- **PEQUEÑOS TALLERES DE INDUSTRIA TRADICIONAL**

*Conjunto de medios materiales necesarios para la transformación de materias primas existentes en cada zona, en productos de carácter artesanal, hasta 250 m<sup>2</sup> construidos, siendo de aplicación la normativa para <<otras industrias>>, sin la limitación de proximidad a un polígono industrial.*

- **OTRAS INDUSTRIAS**

*Actividades no relacionadas en los epígrafes anteriores. No se especifican por carecer de significación en la provincia, salvo el almacenamiento y los talleres, siendo, en general, incluibles en el Reglamento de actividades clasificadas.*

- **SERVICIOS**

*Actividades que, en conjunto, son asimilables al llamado sector terciario, es decir, que no implican ninguna clase de manipulación que transforme los productos naturales, sino que se ocupa de la distribución de productos al consumidor o de dar respuesta a cualquier otra necesidad directa de los ciudadanos. Su regulación se adscribirá al fin específico al que sirva (ejemplo: silo asimilable a actividad agropecuaria).*

- **DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO**

*Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden necesidades educacionales, culturales, de asistencia o deportivas.*

- **COMERCIALES**

*Actividades ligadas a la promoción y venta de toda clase de artículos al por menor. Se excluyen expresamente los mercados de mayoristas, que se considerarán como industria a efectos normativos.*

- **TURÍSTICAS PERMANENTES**

*Actividades ligadas al sector de hostelería y/o residencial temporal.*

- **TURÍSTICAS NO PERMANENTES**

*Actividades ligadas al sector residencial temporal, cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos móviles en zonas estables del territorio (campamento de turismo). Esta actividad se regulará directamente por el Decreto 122/1987 de 9 de abril, de la Junta de Castilla y León.*

- **SERVICIO DE CARRETERAS**

*Actividades vinculadas al transporte por carretera, en general, estaciones de servicio. Se excluyen expresamente de este epígrafe, los talleres de reparación, que se considerarán como industria a efectos normativos.*

- **VIVIENDA VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD**

*Construcción residencial complementaria de cualquiera de las actividades definidas en los epígrafes anteriores, existiendo una relación de necesidad justificada por el cuidado, la atención, la explotación, la guarda, etc. de esa actividad, la cual se considerará como principal o dominante.*

- **VIVIENDA SIMPLE**

*Construcción residencial no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo.*

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

#### Artículo 6.3.1.- Condiciones generales a todos los usos.

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

2.- Se cumplirán las condiciones estéticas adecuadas al diseño tradicional de la zona.

a) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales, es decir, morteros coloreados, revocos, etc., con los tonos ocres, terrosos y pajizos de las edificaciones tradicionales, de tal forma que se integren en el paisaje, según los tonos dominantes.

b) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opacos se situarán como mínimo a lo establecido en el Art. 24.3 de la LUCyL sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, etc..

Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, de altura máxima 1,00 m., pudiendo rebasar esta altura con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación.

También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual.

Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas. No obstante, se permitirá el alambre de espinos en los linderos con otros propietarios.

3.- Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.

4.- Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.

5.- No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.

6.- De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:

a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.

b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m. y pendientes inferiores al 100%.

c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.

e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.

7.- Para que puedan ser autorizados, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señalen las presentes Normas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:

- o Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
- o Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.
- o Objeto social de sociedades.
- o Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

● **Parcelación discontinua:**

- Para las actividades agropecuarias, se permitirá la agrupación de fincas aunque estas sean discontinuas, siempre y cuando estén dentro del mismo término municipal objeto de la actuación a efectos de conseguir la parcela mínima, el área máxima afectada y el cálculo de la edificabilidad, debiéndose anotar en el Registro de la Propiedad la vinculación de las edificaciones al conjunto de las fincas.
- En los casos en que el titular de varias parcelas discontinuas cuya superficie total resulte superior a la unidad mínima de cultivo determinada por la Consejería de Agricultura y Ganadería, se podrá autorizar la vivienda siempre que se presente una memoria de viabilidad agropecuaria y se anote en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.
- No obstante, para los supuestos en que el conjunto de las parcelas discontinuas tengan una superficie inferior al mínimo señalado por la C. de Agricultura para edificar en alguna de ellas una vivienda, será necesaria, para la autorización, memoria de viabilidad de la actividad agropecuaria, informe favorable de la Delegación Territorial, Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca y anotación en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

● **Condiciones particulares para los vertidos de residuos sólidos.**

A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos sólidos, estos se clasifican en:

- Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la ordenanza municipal correspondiente.
- Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas que no contienen tierras ni escombros y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de las fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales o hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas. El vertido de residuos sólidos urbanos se regula en la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, y en el Reglamento que la desarrolla.
- Residuos de carácter especial: Son aquellos que deriven en sustancias tóxicas o peligrosas para la población como los residuos radioactivos, los industriales y químicos y los hospitalarios. El vertido o almacenaje de estos tipos de residuos estará regulado por su normativa sectorial (Ley de Residuos Tóxicos y Peligrosos de mayo del 86).

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de residuos sólidos de tierras y de tierras y escombros, se determinarán por los respectivos municipios mediante la ordenanza correspondiente, en función de las necesidades de eliminación de residuos y dentro siempre de los suelos clasificados como Suelo Rústico Común.

El área apta para el vertido de residuos orgánicos se determinará por el órgano provincial correspondiente dentro de un Plan Provincial de residuos sólidos.

Dado el carácter especial de los residuos de la clase de residuos de carácter especial,, la determinación de los lugares de almacenamiento, vertido o tratamiento son de competencia estatal o autonómica, excediendo de estas Normas su regulación.

Cuando el Ayuntamiento, por iniciativa propia o de algún particular quiera habilitar un terreno del Término Municipal como vertedero de residuos del tipo orgánicos, solicitará autorización al órgano provincial competente, el cual, tras la tramitación adecuada, autorizará o denegará la autorización de dicha ubicación. Dicha solicitud de vertedero de residuos sólidos urbanos se acompañará de un plan de abandono de la actividad y de recuperación del área afectada por el vertedero y en la solicitud se especificará el plazo de tiempo de duración de la actividad de vertido (de tal forma que la autorización se otorgará por ese período de tiempo, caducando a su finalización).

- **Mantenimiento de caminos.**

No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria. debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos. No obstante, cualquier modificación de los existentes requerirá informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

#### ***Artículo 6.3.2.- Categorías de posibles usos en suelo rústico.***

Dentro de los usos excepcionales que establece el citado artículo 57 del RUCyL, se expresan en el presente artículo desarrollo no exhaustivo de distintos usos que darán objeto a la realización de instalaciones y construcciones desarrollados en los artículos siguientes y cuyos parámetros urbanísticos se recogen en el capítulo 4 para cada una de las categorías de suelo rústico contempladas en las presentes NUM:

- *Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.*
- *Edificaciones de ganadería extensiva.*
- *Edificaciones de ganadería intensiva ( industrial estabulada ),*
- *Actividades extractivas y edificaciones vinculadas.*
- *Obras públicas e infraestructuras en general*
- *Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.*
- *Vivienda unifamiliar.*
- *Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.*
- *Otros usos de interés público.*
  - Usos dotacionales
  - Usos comerciales
  - Usos industriales y de almacenamiento
  - Usos vinculados al ocio:
    - Espacios de acampada
    - Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.
    - Alojamientos de Turismo Rural
    - Clubes de campo, deportivos y sociales
- *Otros usos de interés público.*

#### ***Artículo 6.3.3.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.***

Son las vinculadas al uso agrícola, ganadero, forestal, piscícola y cinegética, como 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 prohíbe el uso residencial en edificaciones auxiliares destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano, almacenes y silos.

Partiendo de la base de la consideración general de la unidad mínima de cultivo como parcela mínima, no se exigirá ésta para aquellas construcciones cuya finalidad sea la protección del cultivo a realizar en su interior: invernaderos, centros de cultivo de setas, champiñones y cultivos hidropónicos.

Para los establos y granjas deberá 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.

En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 Unidades Ganaderas (U.G.M.).

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.

La implantación de piscifactorías 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, junto con un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

#### **Artículo 6.3.4.- Edificaciones de ganadería extensiva.**

Son las edificaciones propias de explotaciones agrícolas y ganaderas de menos de 5 UGM ( Unidades de Ganado Mayor )

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes:

<b>Tipología</b> .....	Edificación aislada
Parcela mínima .....	Catastral de rústica. U.M.C. en nuevas parcelaciones.
Ocupación máxima.....	15 % sobre la parcela total.
Altura máxima .....	1 planta y 7 m. a alero y 12 m. a cumbre en naves. 2 plantas y 6,50 m. en vivienda vinculada de superficie construida máxima 250 m2.
Retranqueos.....	Art. 24.3 de la LUCyL y >= 3 m. al resto.
<b>Condiciones especiales</b> .....	Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.

#### **Artículo 6.3.5.- Edificaciones de ganadería intensiva ( industrial estabulada ).**

Son las edificaciones propias de explotaciones ganaderas de más de 5 UGM ( Unidades de Ganado Mayor ) a las que le será de aplicación, loa Orden FOM/1.495/2010 de la Consejería de Fomento de la JCyL.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes:

<b>Tipología</b> .....	Edificación aislada.
Parcela mínima .....	5.000 m2. con un frente mínimo de 50 m.
Ocupación máxima.....	15 % sobre la parcela total.
Altura máxima .....	1 planta y 7 m. a alero y 12 m. a cumbre en naves. 2 plantas y 6,50 m. en vivienda vinculada de superficie construida máxima 250 m2.
Retranqueos.....	6 m.
<b>Condiciones especiales</b> .....	Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido. Se deberá cumplir la <i>ORDEN FOM/1495/2010</i> .

#### **Artículo 6.3.6.- Actividades extractivas y edificaciones vinculadas.**

Se entiende por actividades extractivas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras.

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 población 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.

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

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes:

<b>Tipología</b> .....	Edificación aislada.
Parcela mínima .....	Catastral de rústica. U.M.C. en nuevas parcelaciones..
Ocupación máxima.....	500 m2.
Altura máxima .....	1 planta y 7 m. a alero y 12 m. a cumbre. No se fija para instalaciones técnicas.
Retranqueos.....	10 m.
<b>Condiciones especiales</b> .....	Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido. Se presentará documentación técnica sobre accesos y circulaciones de vehículos pesados en la que se justificará que los mismos no atraviesan el núcleo urbano.

**Artículo 6.3.7.- Obras públicas e infraestructuras en general.**

Instalaciones generalmente de carácter auxiliar, que se establecen durante la construcción de las obras de infraestructuras o para el mantenimiento de las mismas.

Se incluyen en este apartado, las siguientes obras públicas e infraestructuras así como los edificios, construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

- 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. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima. La ocupación será la precisa que requiera el servicio a instalar. El retranqueo mínimo será de 5 m. y la altura de 1 planta y 4 m.

Por otra parte, será de aplicación lo contenido en la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes:

<b>Tipología</b> .....	Edificación aislada.
Parcela mínima .....	No se fija.
Ocupación máxima.....	No se fija
Altura máxima .....	La necesaria en instalaciones tecnológicas. En edificaciones auxiliares 1 p. y 4 m.
Retranqueos.....	Mínimo 5 m.
<b>Condiciones especiales</b> .....	Restauración del medio una vez concluidas las obras.

**Artículo 6.3.8.- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.**

Se consideran incluidos los elementos señalados en el Art. 33 a) del RUCyL:

Sobre las construcciones o instalaciones tradicionales existentes se podrá intervenir según lo establecido en el artículo 6.3.10 del presente capítulo.

En caso de construcciones de nueva planta, sus condiciones serán estrictamente las de las tradicionales actualmente existentes en el término municipal, en lo referente a materiales, texturas, color, volumen, etc, lo que se acreditará documentalmente.

**Artículo 6.3.9.- Vivienda unifamiliar.**

Se permitirá la vivienda unifamiliar con una superficie máxima construida de 250 m<sup>2</sup>. 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.

Será necesario justificar la no formación de núcleo de población salvo para aquellas viviendas vinculadas a cualquiera de los otros usos autorizados, para las que no se requerirá.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes

<b>Tipología</b> .....	Edificación aislada.
Parcela mínima .....	Catastral de rústica. U.M.C. en nuevas parcelaciones.
Ocupación máxima.....	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.
Altura máxima .....	2 p. y 6,50 m.
Retranqueos.....	5 m. La separación con cualquier otra edificación de la parcela será igualmente de 5 m.
<b>Condiciones especiales</b> .....	Además de las establecidas en el artículo 7.3.1. Las fachadas deberán realizarse según formas tradicionales y la cubierta en teja cerámica curva o mixta.

**Artículo 6.3.10.- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.**

Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, se regularán según los parámetros establecidos para cada uso.

En general, y con el fin de evitar su desaparición, las edificaciones tradicionales no se consideran fuera de ordenación y será admisible en ellas la rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones necesarias para adaptarlas al uso de turismo rural (alojamiento o restauración) o a cualquier otro uso de los permitidos o autorizables, siempre que no se desvirtúen los valores que las caracterizan y no produzcan un deterioro ambiental y paisajístico derivado de la construcción en si o del tráfico inducido por la actividad

**Artículo 6.3.11.- Otros usos de interés público.**

Se consideran incluidos en esta categoría todos aquellos usos de tipo dotacional, comercial, industrial, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público por alguno de estos motivos:

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.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Usos dotacionales
- Usos comerciales
- Usos industriales y de almacenamiento
- Usos vinculados al ocio:
  - Espacios de acampada
  - Áreas de ocio
  - Alojamientos de Turismo Rural
  - Clubes de campo, deportivos y sociales
- Otros usos de interés público.

**Artículo 6.3.12.- Usos dotacionales.**

Se consideran como tales aquellos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

Sus condiciones particulares son diferentes en función de que la iniciativa sea pública o privada.

### **Dotaciones de iniciativa pública.**

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes:

Tipología .....	Edificación aislada o incorporada al volumen principal del uso a que se vincule.
Parcela mínima .....	La necesaria para la función.
Ocupación máxima .....	No se fija
Retranqueos .....	10 m.
Altura máxima .....	No se fija.
Condiciones especiales .....	De forma especial, en función del Interés social o utilidad pública, la C.T.U. podrá modificar estos parámetros..

### **Dotaciones de iniciativa privada.**

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes:

Tipología .....	Edificación aislada o incorporada al volumen principal del uso a que se vincule.
Parcela mínima .....	1 Ha..
Ocupación máxima .....	2.000 m <sup>2</sup> . Por cuerpo edificado.
Retranqueos .....	10 m.
Altura máxima .....	2 plantas y 7,50 m. a cornisa.
Condiciones especiales .....	De forma especial, en función del Interés social o utilidad pública, la C.T.U. podrá modificar estos parámetros.

### **Artículo 6.3.13.- Usos comerciales.**

Usos Comerciales y asimilados, que estarán emplazadas en parcelas que linden con la carretera y por tanto, deberán obtener la autorización pertinente del organismo titular de la misma. Se distinguen los siguientes tipos

**Hoteles**, que tendrán menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 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>.

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

**Gasolineras**, que serán de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m<sup>2</sup> de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m<sup>2</sup> como máximo, cuya altura máxima será de 3.50 m., y 7.00 m. para el resto.

**Taller de reparación**, cuya superficie cubierta de ocupación será 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.

**Establecimientos Comerciales**, que serán puntos de venta de productos artesanales o típicos locales y similares, de ocupación inferior a 70 m<sup>2</sup> y 3.50 m. de altura máxima.

Se establecen estas otras condiciones de posición y volumen:

1. No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose, al margen de mayores restricciones especificadas en los apartados anteriores, el 5 % de ocupación y 0,025 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.

2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 5 m. como mínimo.

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 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-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m.

6. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo 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 6.3.14.- Usos industriales y de almacenamiento.**

Uso Industrial y de almacenamiento, distinguiendo:

a) Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios, instalaciones de desinfección de vehículos ganaderos), y pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m<sup>2</sup>);

b) industria en general.

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 del art. 7.3.1) son las siguientes:

• Para las incluidas en el apartado a): Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>; Retranqueo a linderos 15 m a lindero que de frente a camino y 10 m al resto; Superficie máxima construible de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre los primeros 10.000 m<sup>2</sup> y 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m<sup>2</sup> por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa.

Cuando la actividad a desarrollar se considere que pueda ser nociva y peligrosa para las personas y se justifique la necesidad de pernoctar, se podrá autorizar la vivienda con un máximo de 2 plantas y superficie construida máxima de 250 m<sup>2</sup>. en parcela colindante debiéndose anotar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la parcela a aquella donde se realiza la actividad.

• Para las incluidas en el apartado b) de "Industria en general: Parcela mínima 40.000 m<sup>2</sup>, retranqueo a linderos 20 m; superficie máxima construible 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y altura máxima 7 m a cornisa.

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 6.3.15.- Usos vinculados al ocio.**

Usos vinculados al ocio, distinguiéndose los siguientes tipos:

**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> edificadas. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.1, son las siguientes:

<b>Tipología</b> .....	Edificación aislada.
Parcela mínima .....	U.M.C.
Ocupación máxima .....	250 m <sup>2</sup> . Máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 450 m <sup>2</sup> .
Altura máxima .....	3,50 metros a cornisa, permitiéndose para el volumen principal 2 plantas y 6,50 m. a cornisa.
Retranqueos .....	20 m.
<b>Condiciones especiales</b> .....	Se preservará la vegetación existente sin destrucción de arbolado. Las vías de circulación serán de tierra o de grava. De forma especial, en función del Interés social o utilidad pública, la C.T.U. podrá modificar estos parámetros.

**Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.** Se establece una parcela mínima de 10.000 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 máxima una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m de los linderos, con una superficie construible máxima de 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.

**Alojamientos de Turismo Rural.** Comprende los tipos contemplados en el Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo Rural de Castilla y León. 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, 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.

Para las 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 60.000 m<sup>2</sup>.

**Clubes de campo, deportivos o clubes sociales.** con parcela mínima 60.000 m<sup>2</sup>, una edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el conjunto de edificaciones, 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa, excepto edificaciones auxiliares que requieran altura mayor por condiciones de uso, hasta un máximo de 4 m.

**Otros usos de interés público.** Para el resto de los usos que puedan considerarse de interés público, por alguno de los motivos enunciados al comienzo del presente artículo, se aplicarán las condiciones establecidas para la industria en general.

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

##### ***Artículo. 6.4.1.- División de zonas en suelo rústico***

El Suelo clasificado 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 de Infraestructuras, grafiado con las siglas **SR-PI**
3. Suelo Rústico Común y Suelo Rústico con Protección Cultural, grafiado con las siglas **SR-PC**
4. Suelo Rústico con Protección Natural, grafiado con las siglas **SR-PN**

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas, 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 6.4.2.- Suelo rustico 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.

En el Suelo Rústico Común ( **SR-C** ), se aplica el siguiente régimen de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que pudieran establecer los instrumentos de ordenación del territorio y cualquier tipo de Normativa sectorial.

##### **Son usos permitidos:**

- *Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.* La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en los artículos 6.3.3, 6.3.4 y 6.3.5.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el artículo 6.3.7.

##### **Son usos sujetos a autorización:**

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas. Serán autorizables, salvo que exista riesgo de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, por lo que será necesario la presentación, para aprobación por la Administración competente, de estudio de evaluación de Impacto Ambiental y paisajístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el artículo 6.3.6.
- Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el artículo 6.3.8.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada siempre que no formen un nuevo núcleo de población. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el artículo 6.3.9.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el artículo 6.3.10.
- 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. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en los artículos 6.3.11, 6.3.12, 6.3.13, 6.3.14 y 6.3.15.

##### **Son usos prohibidos**

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL.

#### **Artículo 6.4.3.- Suelo rustico con protección de infraestructuras ( SR-PI).**

El Suelo Rústico con Protección de **Infraestructuras (SR-PI)**, está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, que incluyen las zonas de dominio público, afección y servidumbre. Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1998, de 29 de julio de Carreteras, Ley 2/1990, de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León, R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Las medidas protectoras aplicables en cada una de las bandas antes indicadas son las reflejadas en los artículos 22 a 26 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León. En todo caso, entre la línea límite de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Cualquier tipo de actuación que se pretenda ejecutar en las zonas antes referidas requerirá autorización previa de la Consejería de Fomento. En suelo urbano será preceptivo informe vinculante para las actuaciones a realizar en la zona de dominio público. En el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras ( **SR-PI** ), se aplica el siguiente régimen de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que pudieran establecer los instrumentos de ordenación del territorio y cualquier tipo de Normativa sectorial:

#### **Son usos permitidos:**

- Uso agrícola o forestal de las fincas, siempre que no implique usos constructivos de edificaciones.
- Uso agrícola o cinegético de las fincas, siempre que no implique usos constructivos de edificaciones..

#### **Son usos sujetos a autorización:**

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el artículo 6.3.6.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el artículo 6.3.7.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el artículo 6.3.10.
- Usos dotacionales, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a cus de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, accesos, superficie, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los uso urbanos. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en los artículos 6.3.11, 6.3.12, 6.3.13, 6.3.14 y 6.3.15.

#### **Son usos prohibidos:**

Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores aparados.

#### ***Artículo 6.4.4.- Suelo rustico de Protección Cultural ( SR-PC ).***

Corresponde al ámbito grafiado en el plano de clasificación del suelo como SR-PC, correspondiente al yacimiento arqueológico Prado de la Ermita de Santiago.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localiza el yacimiento arqueológico existente en el ámbito del término municipal.

El régimen de usos aplicable estará condicionado a:

En el caso del yacimiento arqueológico, la valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza de los mismos y en los estudios que se realicen para su determinación.

En los entornos a los yacimientos arqueológicos, cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en el **SR-PC** deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

#### **Son usos permitidos:**

- Uso agrícola o forestal de las fincas, siempre que no implique usos constructivos de edificaciones.
- Uso agrícola o cinegético de las fincas, siempre que no implique usos constructivos de edificaciones..
- Actuaciones encaminadas a la conservación, documentación y estudio del bien arqueológico.

**Son usos sujetos a autorización:**

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Usos dotacionales, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, accesos, superficie, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo

**Son usos prohibidos:**

- Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados.

Para cualquier uso que pueda suponer una alteración del subsuelo, será necesario permiso de la Comisión Territorial de Cultura de Salamanca.

***Artículo 6.4.5.- Suelo rústico de Protección Natural (SR-PN).***

Según con lo dispuesto en el Art. 16 LUCyL/99, el Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN), es el 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.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

1. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de "Masas Forestales" (SR-PN-mf), en el que se incluyen las áreas forestales del término municipal.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006 de 28 de abril por la que se modifica la anterior, la Ley 5/1994, de 16 de marzo, de fomento de montes arbolados de la Junta de Castilla y León, los reglamentos que las desarrollen, y el Decreto 104/1999, de 12 de mayo de 1999 por el que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León.

El aprovechamiento de los montes se realizará de manera racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora.

Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

2. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de "Cauces y Riberas" (SR-PN-cr) los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los lagos, las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiéndose por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1992 de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León, el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.), relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el art. 14 y los Capítulos I y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H.), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

No obstante, estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante Decreto (artículo 14.2 del R.D.P.H.).

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecidos en los arts. 6 y 7 del citado R.D.P.H. Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH

- Art.234.- Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Aguas:
  - Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
  - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
  - Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

- Art.245. Autorizaciones de vertido

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

Se consideran vertidos, según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del RDPH.

- Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas)

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

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

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los Capítulos II y III del Título II).

Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

3. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**Vías Pecuarias**” (SR-PN-vp) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con la Vereda de Cañedo a su paso por el término municipal. El trazado de dicha vía pecuaria figura, en su caso, además de los Planos de Ordenación correspondientes, en el Anexo de Documentación Sectorial que se adjunta como apéndice a estas Ordenanzas y Normas.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento regulado en su legislación sectorial, tendrán la misma consideración y régimen urbanístico que el resto de las vías ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

Son usos autorizables los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Del mismo modo se entenderán autorizables los usos recreativos y de esparcimiento al aire libre tales como, paseo, práctica de senderismo, cabalgada y esplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones auxiliares desmontables.

Quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías pecuarias.

Corresponde al ámbito grafiado en el plano de clasificación del suelo como SR-PN, y se le aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio y la normativa sectorial:

**Son usos permitidos:**

- Uso agrícola o forestal de las fincas, siempre que no implique usos constructivos de edificaciones.
- Uso agrícola o cinegético de las fincas, siempre que no implique usos constructivos de edificaciones

**Son usos sujetos a autorización:**

Salvo que exista riesgo de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, por lo que será necesario la presentación, para aprobación por la Administración competente, de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y Estudio de Impacto e Integración Paisajística:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola y forestal.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola y cinegética que supongan menos de cinco UGM (Unidades de Ganado Mayor).
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo
- Infraestructuras de producción d energía de origen fotovoltaico.
- Usos dotacionales, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público y en los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, accesos, superficie, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los uso urbanos.

**Son usos prohibidos:**

- Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores aparados.

***Artículo 6.4.6.- Suelo rustico de Protección Natural de Cauces y Riberas ( SR-PNcr ).***

Son todos los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de la riberas de 5 metros de ancho.

El régimen de usos cumplirá las especificaciones del Artículo anterior y las siguientes especificaciones particulares:

- Se cumplirá la Ley 6/92 de 18 de Diciembre de protección de los ecosistemas acuáticos y regulación de la pesca en Castilla y León y el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- En el suelo que forma parte del Dominio Público Hidráulico, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 849/86, Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). En especial se contemplará lo especificado en los artículos 234, 245, 246 y siguientes y 259 relativos a los vertidos a los cauces y autorizaciones.
- Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.
- Se respetarán las servidumbres legales, y en particular las de uso público de 5 m. en l margen establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH. Con respecto a las obras que estén situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar su autorización para la tramitación reglamentaria.
- Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

CUADRO RESUMEN DE USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.

USOS		SR-C	SR-PI	SR-PC	SR-PN	
<i>Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.</i>		Permitido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	
<i>Edificaciones de ganadería extensiva</i>		Permitido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	
<i>Edificaciones de ganadería intensiva ( industrial estabulada )</i>		Permitido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	
<i>Actividades extractivas y edificaciones vinculadas</i>		Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
<i>Obras públicas e infraestructuras en general</i>		Permitido o Sujeto a autorización	Permitido o Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	
<i>Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales</i>		Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	
<i>Vivienda unifamiliar</i>		Permitido o Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
<i>Obras de rehabilitación, reforma y ampliación</i>		Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	
<b>Otros usos de interés público</b>	Usos dotacionales	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	
	Usos comerciales y asimilados		Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	
	Usos industriales y almacenamiento			Prohibido	Prohibido	
	Usos vinculados al ocio		Espacios de acampada	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido
			Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización
			Alojamientos de turismo rural	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización
			Clubes sociales, deportivos y de campo	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido
	Otros usos de interés público		Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	

## T.VII.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### Cap. 1. Planeamiento de desarrollo.

#### SECCION PRIMERA: GENERALIDADES

##### **Artículo 7.1.1.- Definición y Clasificación**

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

1. Estudios de Detalle

#### SECCION SEGUNDA: ESTUDIOS DE DETALLE

##### **Artículo 7.1.5.- 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 7.1.6.- 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 7.2.1.- Actuaciones aisladas**

###### 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.

##### **Artículo 7.2.2.- Actuaciones aisladas de Urbanización y Normalización (UN)**

El Proyecto de Normalización, cuando proceda, debe contener el Proyecto de Urbanización que defina las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones de las presentes Normas y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento, y si fuese necesario, el Proyecto de Reparcelación.

##### **Artículo 7.2.3.- Modificaciones de las Actuaciones Aisladas**

Las Actuaciones Aisladas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si sólo se pretende la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de Unidades de Normalización o Unidades de Urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento previsto en la legislación autonómica vigente.

**Artículo 7.2.4.- Ejecución de las actuaciones previstas en las presentes normas**

Sus condiciones derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos.

**SECCION SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION**

**Artículo 7.2.6.- 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 documentalmente 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 7.2.7.- 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 7.2.8.- 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, Permittedose 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 7.2.9.- Obras de demolición***

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

### ***Artículo 7.2.10.- 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 7.2.11.- 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 7.2.12.- 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.

b) 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 7.2.13.- 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 7.2.14.- Documentación y contenido de los proyectos de urbanización**

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente.

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.
2. 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.
3. Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

#### **Artículo 7.2.15.- 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 7.2.16.- Documentación y contenido de los proyectos de actividades y de instalaciones**

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente.

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 7.2.17.- 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 7.2.18.- 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 7.2.19.- 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 más 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.
  - b) 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 Ayto., 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 7.2.20.- 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 motivados, 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 7.2.21.- 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.
  - g) Actividades 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 7.2.22.- 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 descritas en las presentes normas.

#### **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 periodos 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 7.2.23.- Procedimientos abreviados**

En las actuaciones descritas en el art. 7.2.28.1, 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 establecidos reglamentariamente por la legislación aplicable.

Si transcurridos los plazos determinados en las presentes ordenanzas y normas, no se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Protección Administrativo, y a 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 7.2.24.- 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 7.2.25.- Vigencia, suspensión y revocación de licencias**

1. Las licencias tendrán una validez de seis meses a partir de la fecha de su concesión, pudiendo solicitar dentro de este plazo prorroga 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 7.2.26.- 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 7.2.27.- 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 7.2.22 de las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente, 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 a que se describirá cada finca original existente (indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven) 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.
  - c. Planos que reflejen las parcelas resultantes perfectamente identificadas y con indicación expresa de cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa para que resulten aprovechables.

### **Artículo 7.2.28.- Licencias de obras**

#### **1. Actuaciones comunicadas**

Son aquellas que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico y por no alterar la configuración con la edificación, llevan implícita la presunción de su adecuación a la normativa aplicable, pudiendo tramitarse por el procedimiento abreviado descrito en el art. 7.2.23 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Estarán sujetas a este procedimiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a. Reparación y sustitución de solados
- b. Retejo de cubierta
- 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:

- a) Chapados exteriores
- b) Demolición o construcción de tabiques mostradores
- c) Colocación, sustitución o pintura de carpintería exterior de la edificación
- d) Sustitución o reparación de elementos de fachada
- e) Apertura de huecos y colocación de cargaderos en muros de carga de ancho menor a 1 m.
- f) Apertura de huecos en cerramientos de fachada y colocación de escaparates
- g) Reparación o reestructuración de instalaciones existentes
- h) Instalaciones de gas
- i) Colocación de toldos, marquesinas y rótulos en fachadas
- j) Instalación de grúas
- k) Cerramiento y vallado de fincas o modificación de los existentes
- l) Lápidas, panteones, sepulturas y nichos
- m) Prospecciones del terreno, pozos de sondeo y calicatas
- n) Pozos de abastecimiento
- o) Colocación de piscinas prefabricadas y construcción de pozos de hasta 20 m<sup>3</sup>

- p) Apertura de zanjas en vía pública y acometidas
- q) Construcción de cobertizos de dimensiones menores a 2 m. x 2 m.
- r) Instalación de vallas y carteles publicitarios
- s) Colocación de postes
- t) Colocación de andamios
- u) Construcción de rampas de acceso a edificaciones que salven alturas inferiores a 2 m.
- v) Cerramiento de terrazas
- w) Aquellas asimilables a las anteriores
- x) 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 7.2.22 de las presentes Ordenanzas y Normas
  - b. 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 7.2.22 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. 7.2.32 de las presentes Ordenanzas y Normas.

***Artículo 7.2.29.- 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 7.2.22 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 7.2.13 y 7.2.14 de las presentes Ordenanzas y Normas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

### **Artículo 7.2.30.- Licencias de Actividades e Instalaciones**

#### **1. Actividades e Instalaciones inocuas**

Estarán sujetas a licencia previa todas aquellas actividades industriales o comerciales a desarrollar y las instalaciones a implantar en el municipio, así como la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y sus posteriores modificaciones, que por sus características o mediante adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las normales condiciones de seguridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo apreciable para las personas. Se excluyen aquellas instalaciones generales especificadas en el proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia concedida.

Requerirán para su solicitud de la presentación de la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 7.2.22 de las presentes Ordenanzas y Normas.
- b) Plano de situación.
- c) Plano acotado de la planta de local.
- d) Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
- e) Valoración de las instalaciones.

Las licencias de actividad e instalaciones, para actividades inocuas autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en la licencia, por lo que no están sujetas a la obtención de una anterior licencia de apertura de actividad o funcionamiento.

#### **2. Actividades clasificadas**

Requerirán para su solicitud de la presentación de documentación descrita en el Reglamento para su aplicación, que es:

- a. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del art. 7.2.22 de las presentes Ordenanzas y Normas.
- b. Tres ejemplares de Proyecto Técnico de la actividad, firmado por técnico competente, en el supuesto de que la legislación sectorial lo exigiese, o una memoria descriptiva en la que se detallen sus características.
- c. La incidencia sobre la salubridad y el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras propuestas.

Previa la puesta en marcha de la actividad o instalación será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia de apertura, tal y como se establece en el Art. 3.2.33 de las presentes Ordenanzas y Normas.

#### **3. Cambios de titularidad**

Los cambios de titularidad de licencias de actividad vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán de:

- a. Impreso de comunicación debidamente cumplimentado que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento de transmisión.
- b. Fotocopia de la licencia en vigor.
- c. Plano acotado de las plantas del local, indicando superficie útil y superficie construida.

Una vez comprobada por el Ayuntamiento la documentación presentada, se expedirá documento acreditativo de la transmisión operada.

### **Artículo 7.2.31.- Licencias de Actuaciones Urbanísticas Diversas**

Corresponde a todas las licencias que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y cualesquiera otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, no incluidos en los restantes artículos de las presentes Ordenanzas y Normas.

#### **1. Actuaciones urbanísticas provisionales**

Se consideran actuaciones urbanísticas diversas de carácter provisional o temporal las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y, en particular, las siguientes:

- a. Sondeos de terrenos, a los que se acompañará compromiso del solicitante de reponer el terreno a su estado primitivo, al finalizar la obra.

- b. Vallados de obras y solares.
- c. Apertura de zanjas y calas.
- d. Instalaciones de andamiajes, apeos y grúas. En aquellas instalaciones de maquinaria auxiliar, cuyos elementos móviles efectúen recorridos fuera de la propiedad donde se instale, se indicarán en los planos las áreas de barrido.

Cada una de ellas se tramitará por el procedimiento en que cada una de ellas haya sido expresamente incluida, o, en su defecto, por el de obras menores. En el caso de su otorgamiento deberá expresarse el tiempo de vigencia.

## 2. Actuaciones urbanísticas estables

Se consideran actuaciones estables aquellas que tengan carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

- a. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas construcción de piscinas y apertura de pozos, entendiéndose que las obras de vaciado no se admitirán independientemente de una obra principal, por tanto, su autorización será conjunta con la de esta.
- b. La ejecución de vados de acceso de vehículos.
- c. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- d. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, etc.
- e. Soportes publicitarios exteriores, que tendrán una vigencia máxima de dos años, considerándose tácitamente prorrogada, mientras no se realice comunicación en contrario por parte del Ayuntamiento.
- f. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- g. Vertederos de residuos o escombros.
- h. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
- i. Instalaciones o construcciones subterráneas, de cualquier clase, no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- j. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables, antenas, u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

Salvo las actuaciones que expresamente hayan de tramitarse por el procedimiento de obra menor, según se refleja en el art. 7.2.28., todas las demás se ajustarán a lo establecido para el procedimiento de obra mayor.

Para actividades clasificadas, será de aplicación lo contenido en los textos legales citados en el anterior artículo. Asimismo, aquellos proyectos que deban ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, según la legislación sectorial aplicable, se ajustarán a su correspondiente tramitación.

Previa a la puesta en marcha de actuaciones será preceptiva la obtención de la licencia de apertura y de primera ocupación que corresponda.

### **Artículo 7.2.32.- Licencias de Primera Ocupación**

La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, para lo que deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad al proyecto y a la licencia de obras concedida, así como su determinación y aptitud para su uso según su destino.

El otorgamiento de la licencia supondrá igualmente, la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad.

La documentación a presentar, una vez finalizada la actuación será:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 7.2.22 de las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Certificado final de obra suscrito por el técnico director de las mismas en el que se indique el ajuste de lo construido a lo contenido en el proyecto base o, en su caso, a los modificados presentados.

En el caso de existir diferencia entre lo construido y lo autorizado en licencia, se requerirá al interesado para que realice las oportunas modificaciones en plazo determinado transcurrido en cual podrá incurrir en infracción urbanística.

### Artículo 7.2.33.- Licencias de Apertura de Actividades

Con carácter previo al inicio de una actividad denominadas "Clasificada", deberá obtenerse la denominada licencia de apertura, según lo dispuesto en la legislación correspondiente citada en los art. 7.2.22 y 7.2.30 de las presentes Ordenanzas y .

La obtención de la licencia de apertura será preceptiva para el enganche a los suministros de energía eléctrica, agua, etc... o para la ampliación de los mismos.

La documentación a presentar una vez finalizada la actuación, definida en el Capítulo I del Decreto 159/1994 de Julio de la Junta de Castilla y León, será:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 7.2.22 de las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Certificado final de la instalación, suscrito por técnico competente, en el que se indique que todas las instalaciones se han ejecutado bajo su dirección y el ajuste de las mismas y las medidas correctoras, si las hubiera, a lo autorizado en licencia así como a lo dispuesto en las presentes Normas y reglamentos de aplicación.

Salamanca, Agosto de 2013

:

Antonio de la Mano Morán - Arquitecto

## A.1. 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 Rustico	SR
Urbano Consolidado	SU-C
Urbano no Consolidado	SU-NC

Aparcamiento	AP
Servicios Urbanos	SU
Abastecimiento de Agua	ABA
Sanearamiento	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

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

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