



AYUNTAMIENTO DE VILLADA
DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE PALENCIA
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

NORMATIVA URBANÍSTICA

TOMO II - NORMATIVA URBANÍSTICA I

ÍNDICE

TÍTULO I	1
CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES	1
ART. 1 OBJETO DE LA NORMATIVA.....	1
ART. 2 CONTENIDO DE LA NORMATIVA	1
ART. 3 FINES Y OBJETIVOS	1
ART. 4 ÁMBITO DE APLICACIÓN	2
ART. 5 VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN	2
ART. 6 NORMATIVA COMPLEMENTARIA.....	3
ART. 7 EFECTOS	3
ART. 8 DOCUMENTACIÓN.....	3
ART. 9 INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	4
ART. 10 GRADO DE VINCULACIÓN.....	4
ART. 11 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	5
ART. 12 INCIDENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	5
ART. 13 REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	6
CAPÍTULO 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	8
ART. 14 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO	8
ART. 15 TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.....	8
ART. 16 PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.....	11
ART. 17 GESTIÓN URBANÍSTICA	11
ART. 18 ACTUACIONES AISLADAS.....	12
ART. 19 UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN	12
CAPÍTULO 3: CONCESIÓN Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN	14
ART. 20 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.....	14
ART. 21 OBRAS MAYORES Y MENORES.....	15
ART. 22 TIPOS DE OBRAS.....	15
ART. 23 LICENCIAS URBANÍSTICAS	16
ART. 24 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN	18
ART. 25 LICENCIAS DE ACTIVIDAD.....	19
ART. 26 AUTORIZACIONES CONCURRENTES	19
ART. 27 CADUCIDAD Y PRÓRROGA.....	20
ART. 28 CAMBIO DE USO.....	20
ART. 29 CONSULTA URBANÍSTICA.....	20
ART.30 ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES	21

ART. 31	ÓRDENES DE EJECUCIÓN	21
ART. 32	DECLARACIÓN DE RUINA	21
ART. 33	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	22
CAPÍTULO 4: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO		23
ART. 34	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	23
ART. 35	SITUACIONES DE SUELO	25
ART. 36	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	25
ART. 37	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	25
ART. 38	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	26
ART. 39	CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO	26
CAPÍTULO 5: RÉGIMEN DE LOS USOS.....		27
ART. 40	OBJETO	27
ART. 41	TIPOS DE USOS	27
ART. 42	CLASES DE USOS	28
ART. 43	USO RESIDENCIAL.....	29
ART. 44	CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS	30
ART. 45	CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS	32
ART. 46	USO DE GARAJE-APARCAMIENTO	32
ART. 47	CONDICIONES DE LOS GARAJE-APARCAMIENTOS	33
ART. 48	USO DE SERVICIOS TERCARIOS.....	35
ART. 49	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL	39
ART. 50	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS	42
ART. 51	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO	43
ART. 52	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOSTELERO DE SERVICIOS	44
ART. 53	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SERVICIOS RECREATIVOS Y OTROS SERVICIOS TERCARIOS 44	
ART. 54	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE.....	45
ART. 55	USO INDUSTRIAL.....	45
ART. 56	USO AGROPECUARIO.....	47
ART. 57	CONDICIONES DEL USO AGROPECUARIO.....	47
ART. 58	USO DOTACIONAL.....	47
ART. 59	APLICACIÓN DEL USO DOTACIONAL.....	49
ART. 60	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DOTACIONAL	50
ART. 61	CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL	50
ART. 62	USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	51
ART. 63	CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	51
CAPÍTULO 6: NORMAS DE EDIFICACIÓN.....		53
ART. 64	PARCELA	53
ART. 65	ALINEACIONES	54
ART. 66	RETRANQUEOS.....	55
ART. 67	RASANTE OFICIAL.....	55
ART. 68	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	55
ART. 69	MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIONES	56
ART. 70	ALTURA MÍNIMA DE PLANTA	57

ART. 71	ALTURA EN PATIOS	58
ART. 72	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA	58
ART. 73	PLANTA SEMISÓTANO	58
ART. 74	PLANTA SÓTANO.....	59
ART. 75	CONDICIONES PARA LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.....	59
ART. 76	PLANTA BAJA.....	59
ART. 77	ENTREPLANTA	59
ART. 78	PLANTA PISO.....	59
ART. 79	ÁTICOS	60
ART. 80	EDIFICACIÓN BAJO CUBIERTA	60
ART. 81	EDIFICABILIDAD	60
ART. 82	SUPERFICIE ÚTIL Y CONSTRUIDA.....	61
ART. 83	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	61
ART. 84	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPABLE DE PARCELA	61
ART. 85	FONDO EDIFICADO O EDIFICABLE.....	62
ART. 86	CUERPOS SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA	62
ART. 87	CONSTRUCCIONES AUXILIARES.....	63
ART. 88	PATIOS.....	63
ART. 89	CHIMENEAS DE VENTILACIÓN	65
ART. 90	CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA.....	66
ART. 91	APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO	66
ART. 92	VESTÍBULOS	66
ART. 93	ESCALERAS.....	67
ART. 94	RAMPAS.....	68
ART. 95	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	68
ART. 96	PROTECCIONES	68
ART. 97	CERRAMIENTOS DE PARCELA.....	68
ART. 98	VALLADO DE LOCALES DIÁFANOS EN PLANTA BAJA Y PARCELAS NO EDIFICADAS EN SUELO URBANO	69
ART. 99	PARAMENTO AL DESCUBIERTO	69
ART. 100	MARQUESINAS Y TOLDOS	69
ART. 101	RÓTULOS	69

CAPÍTULO 7: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN 70

ART. 102	GENERALIDADES	70
ART. 103	RED VIARIA.....	71
ART. 104	ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES	73
ART. 105	ITINERARIOS PEATONALES.....	73
ART. 106	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	73
ART. 107	ALUMBRADO PÚBLICO.....	74
ART. 108	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.....	76
ART. 109	ABASTECIMIENTO DE AGUA	77
ART. 110	SANEAMIENTO	79
ART. 111	DEPURACIÓN	79
ART. 112	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	80
ART. 113	TELECOMUNICACIONES	80

CAPITULO 8: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	81
ART. 114 GENERALIDADES	81
ART. 115 CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS	81
ART. 116 RED DE CARRETERAS	81
ART. 117 PROTECCIÓN DE VÍAS FÉRREAS	82
ART. 118 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	82
ART. 119 DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y SUS MÁRGENES	83
ART. 120 DE LOS SISTEMAS ACUÍFEROS	83
ART. 121 DE LOS ECOSISTEMAS DE RIBERA	84
ART. 122 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	84
ART. 123 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....	86
ART. 124 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	86
TÍTULO II	88
CAPÍTULO 9: SUELO URBANO	88
ART. 125 ÁMBITO DE APLICACIÓN	88
ART. 126 CATEGORÍAS DE SUELO URBANO	88
ART. 127 DESARROLLO DEL SUELO URBANO.....	89
ART. 128 ZONAS DE ORDENANZA.....	89
ART. 129 ZONAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO INCORPORADO.....	90
ART. 130 ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	90
CAPÍTULO 10: SUELO URBANIZABLE	91
ART. 131 ÁMBITO DE APLICACIÓN	91
ART. 132 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.....	91
ART. 133 RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE	92
CAPÍTULO 11: SUELO RÚSTICO.....	93
ART. 134 ÁMBITO DE APLICACIÓN	93
ART. 135 CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO	93
ART. 136 ZONAS DE ORDENACIÓN EN SUELO RÚSTICO	93
ART. 137 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO	94
ART. 138 RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO RUSTICO	94
ART. 139 CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES DE LOS USOS	94
ART. 140 USOS ORDINARIOS Y EXCEPCIONALES DEL SUELO RÚSTICO	95
ART. 141 CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS USOS ORDINARIOS Y EXCEPCIONALES DEL SUELO RÚSTICO	97
TÍTULO III PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	104
CAPÍTULO 13 CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.....	104
ART. 142 OBJETO	104
ART. 143 ÁMBITO	104
ART. 144 NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS	104
ART. 145 PROTECCIÓN DEL CAMINO DE SANTIAGO	106
ART. 146 DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS	106

ART. 147	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN PARA LOS BIENES CATALOGADOS	107
ART. 148	INFORME PREVIO.....	108
ART. 149	TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS.....	108
ART. 150	MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.....	108
ART. 151	ESCUDOS	109
ART. 152	CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO.....	109

TÍTULO I

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1 Objeto de la normativa

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales de Villada.

ART. 2 Contenido de la normativa

La Normativa Urbanística se organiza en tres títulos y un total de 13 capítulos.

El *Título I* contiene las Normas de carácter general, derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación que a la fecha de redacción de las Normas Urbanísticas Municipales son los siguientes:

Legislación básica:

- Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y posteriores modificaciones.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León el 9 de julio de 2009 y posteriores modificaciones.

El *Título II* desarrolla, en tres capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por las Normas.

El *Título III* establece las normas específicas para la protección del patrimonio cultural.

ART. 3 Fines y objetivos

La finalidad de las Normas Urbanísticas Municipales es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Las Normas Urbanísticas Municipales se redactan con el contenido y alcance previstos en los artículos 43 y 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 4 Ámbito de aplicación

Las Normas Urbanísticas Municipales de Villada comprenden todo el territorio de su término municipal.

ART. 5 Vigencia, revisión y modificación

Las Normas Urbanísticas Municipales de Villada entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado en la legislación vigente.

La publicación se hará de acuerdo a lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Urbanismo y 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5.1. Revisión

Procederá la revisión de las Normas Urbanísticas Municipales cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo documento de planeamiento general sustitutorio del anterior. Corresponderá al Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión de las Normas Urbanísticas Municipales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en las Normas Urbanísticas Municipales.
- b) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en las Normas Urbanísticas Municipales.
- c) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Urbanísticas Municipales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguna de sus determinaciones estructurantes.

5.2. Modificaciones

1. Se considera modificación de las Normas Urbanísticas Municipales toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, no contemplada en los supuestos de revisión, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de gestión.
2. Se consideran modificaciones cualificadas aquellas que tengan por objeto incrementar el volumen edificable o la densidad de población o que alteren la zonificación o uso urbanístico de los espacios libres. En estos casos la tramitación requerirá el procedimiento previsto en los artículos 58 de la Ley de Urbanismo y 172 y 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 6 Normativa complementaria

En todo lo regulado por las Normas Urbanísticas Municipales, se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo.

ART. 7 Efectos

Las Normas Urbanísticas Municipales, conforme a lo dispuesto en el art.60 de la Ley de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de de Castilla y León son un documento público, ejecutivo y vinculante.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

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

ART. 8 Documentación

Las Normas Urbanísticas Municipales constan de los siguientes documentos:

1. Memoria de Información
2. Planos de Información
3. Memoria vinculante de ordenación y gestión
4. Normativa urbanística
5. Planos de ordenación y gestión
6. Catálogo de bienes protegidos
7. Catálogo Arqueológico
8. Informe de Sostenibilidad Ambiental

ART. 9 Interpretación y jerarquización de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales

Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en las Normas Urbanísticas Municipales, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normativa urbanística
2. Planos de ordenación
3. Planos de gestión
4. Catálogo
5. Memoria vinculante de gestión
6. Memoria vinculante de ordenación

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normativa urbanística (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

ART. 10 Grado de vinculación

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

ART. 11 Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la presente normativa para cada clase y categoría de suelo podrán admitirse en los supuestos señalados y en todo el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de fecha 20 de junio, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en la Ley.

ART. 12 Incidencia de las Normas Urbanísticas Municipales sobre las edificaciones existentes disconformes con el planeamiento

Los efectos de la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas Municipales sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación y que resulten disconformes con las determinaciones del planeamiento se regirán por los apartados siguientes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 64 de la Ley de Urbanismo y 185 y 186 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

12.1. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo, y sean declarados de forma expresa fuera de ordenación por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Se consideran fuera de ordenación por disconformidad con las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales:

- a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en las Normas Urbanísticas Municipales, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
- b) Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en las Normas Urbanísticas Municipales o que incumplan las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad e higiene, medio ambiente, etc. en tanto no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso permitido.

En los terrenos en los que existan construcciones o instalaciones fuera de ordenación sólo se podrán autorizar las obras necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

No obstante, mientras no se acometan dichas obras, el Ayuntamiento podrá autorizar las obras contenidas en el artículo 185.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con las condiciones del apartado 3 del mismo artículo.

Se acompaña un plano donde se reflejan gráficamente las construcciones e instalaciones fuera de ordenación.

12.2. Edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento

Son edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales y que son disconformes parcialmente con sus determinaciones.

Las edificaciones disconformes con el planeamiento, siempre que se atengan a lo expresado en el siguiente apartado, causas de disconformidad con el planeamiento, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por las Normas Urbanísticas Municipales, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento. No se podrán realizar obras de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales según la clase de suelo en que se encuentren.

12.3. Causas de disconformidad con el planeamiento

Construcciones permitidas y prohibidas (ver cuadro).

ART. 13 Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por las Normas Urbanísticas Municipales. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de fecha 20 de junio y en los Capítulos III y IV del Título I de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

ACTUACIONES EN EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Actuaciones Permitidas Causa de la Situación D.P.	Conservación de la edificación	Ampliación de la edificación		Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Rehabilitación de la edificación
		En altura	Con aumento de ocupación			
Alineación de parcela	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI	SI, con la obligación de ajustarse a la alineación oficial (2)	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Edificabilidad	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Ocupación de edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO, salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación (1)	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Altura de la edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Retranqueo de la Edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenación	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenación	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Uso característico	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Parcela mínima	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI	SI	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI

(1) La superficie construida de los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad.

(2) La ocupación de los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela.

CAPÍTULO 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

ART. 14 Condiciones generales para su desarrollo

Según establecen los artículos 50 de la Ley de Urbanismo y 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el desarrollo de las determinaciones de este Plan podrá ser llevado a cabo por las Administraciones públicas y por los particulares, en los términos regulados tanto en los citados textos legales como en la presente Normativa.

La aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por las Normas Urbanísticas Municipales y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante o los particulares en su caso, podrán proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en esta Normativa Urbanística.

ART. 15 Tipos de planes y proyectos

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de las Normas Urbanísticas Municipales, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.

Las Normas Urbanísticas Municipales podrán ser desarrolladas por los siguientes tipos de planes y proyectos:

15.1. Planes Especiales

En desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales se podrán redactar Planes especiales con el siguiente objeto:

- a) Protección del medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
- b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.
- c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo

rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en el entorno.

- e) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Las determinaciones y el contenido de los Planes especiales deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 47 a 49 de la Ley de Urbanismo y 143 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

15.2. Planes Parciales

Los Planes Parciales tendrán por objeto concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable. Contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 46 de la Ley de Urbanismo y 137 a 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

15.3. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle se formularán en suelo urbano consolidado con el objeto de modificar la ordenación detallada establecida en las Normas Urbanísticas, o completarla ordenando los volúmenes edificables; en los sectores de suelo urbano no consolidado con el objeto de establecer la ordenación detallada.

Su contenido y determinaciones será el establecido en los artículos 45 de la Ley de Urbanismo y 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

15.4. Proyectos de Actuación.

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del mismo sector. Su contenido y documentación es la indicada en los artículos 240 a 252 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Además de las determinaciones generales enumeradas en el art. 241, los Proyectos de Actuación deben contener las determinaciones sobre la urbanización y sobre la reparcelación de la unidad de actuación. Ahora bien, cuando no contengan las determinaciones completas sobre urbanización, sino sólo las básicas, deberá redactarse simultánea o posteriormente un Proyecto de Urbanización que complete las mismas. De igual modo, cuando el Proyecto de Actuación no contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, deberá redactarse un Proyecto de Reparcelación para completarlas. En ningún

caso podrán aprobarse Proyectos de Urbanización ni de Reparcelación sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.

15.5. Proyectos de Reparcelación

Son proyectos para completar las determinaciones básicas de reparcelación del Proyecto de Actuación de una unidad de actuación con el objeto de formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en la misma, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Los proyectos de reparcelación se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 244 a 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

15.6. Proyectos de Urbanización

Son proyectos de obras para completar las determinaciones básicas de urbanización del Proyecto de Actuación de una unidad de actuación con el objeto de ejecutar las infraestructuras, servicios y dotaciones establecidas en el planeamiento. Su contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 95 de la Ley de Urbanismo y 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y en el Decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la anterior.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Deberán incluir las determinaciones de urbanización específicas recogidas en las Normas Generales de Urbanización de las Normas Urbanísticas Municipales, así como las que pueda contener cualquiera otro instrumento de planeamiento que deban desarrollar.

15.7. Proyectos de obras ordinarias

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios de carácter parcial. Contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta

ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas generales de urbanización, además de las siguientes:

- Determinación de las Normas Urbanísticas Municipales para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

15.6. Proyectos de normalización

Los proyectos de normalización tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización.

Los proyectos de normalización se redactarán con el contenido y determinaciones establecidos en el artículo 219 y, en su caso, en el 222.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 16 Planes de iniciativa particular

Los particulares podrán elaborar y elevar a la administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo de estas Normas Urbanísticas Municipales. En estos casos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán las determinaciones que establezcan las Normas Urbanísticas Municipales, la normativa vigente y, en su caso, los compromisos derivados de convenios urbanísticos formalizados con todos los propietarios.

En su caso se harán constar, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, los compromisos asumidos por los propietarios en cumplimiento de lo previsto en el artículo 51 del Texto refundido de la ley del suelo aprobado por RDL 2/2008.

ART. 17 Gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

La gestión urbanística requiere la aprobación del instrumento más detallado según la clase de suelo, que es:

- **Suelo urbano:** Normas Urbanísticas Municipales y en los casos que se determine Plan Especial o Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación y, o proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación y licencia de edificación.
- **Suelo urbanizable:** Plan Parcial, Proyecto de Actuación y, o proyecto de urbanización y cuando así se determine Plan Especial o Estudio de Detalle, y licencia de edificación.
- **Suelo rústico:** Plan Especial y licencia de edificación para los casos recogidos en los arts 23 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- **Sistemas generales:** directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.
- **Sistemas locales:** en suelo urbano pueden desarrollarse directamente o mediante la aprobación de un Plan Especial.

ART. 18 Actuaciones aisladas

Las actuaciones aisladas tienen por objeto completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado para que adquieran la condición de solar cuando aun no la tuvieran, edificar los solares o rehabilitar las edificaciones existentes sobre los mismos, ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo en cualquier clase de suelo.

La gestión de estas actuaciones aisladas se llevará a cabo mediante edificación directa, cesión de viales o normalización de fincas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 69, 70 y 71 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículos 210 y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 19 Unidades de actuación y sistemas de actuación

Las Unidades de actuación son ámbitos delimitados en el planeamiento o mediante procedimiento específico en sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, para su ejecución integrada completa.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, con observación de las reglas establecidas en el art.170.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Las unidades de actuación en suelo urbano estarán delimitadas por el Normas Urbanísticas Municipales. Para la delimitación de otras nuevas o modificación de las existentes se procederá de acuerdo con lo establecido en el art.73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Sistema de concierto
- b) Sistema de compensación
- c) Sistema de cooperación
- d) Sistema de concurrencia
- e) Sistema de expropiación

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

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitan para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas establecidas en el art. 74 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Los distintos sistemas de actuación y las formas complementarias de gestión urbanística se rigen por las determinaciones de los artículos 78 a 96 inclusive de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 3: CONCESIÓN Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

ART. 20 Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y concordantes del Reglamento de Urbanismo y en la presente Normativa.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por administraciones públicas distintas de la municipal o Entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia, en los términos establecidos en el art. 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Régimen general

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 98 y siguientes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, concordantes del Reglamento de Urbanismo y 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en el Normas Urbanísticas Municipales.

Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo 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 hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento del Normas Urbanísticas Municipales, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el art. 99 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 21 Obras mayores y menores

A los efectos de la aplicación de la normativa urbanística de estas Normas Urbanísticas Municipales se distinguen:

Obras mayores:

- Las de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea el destino de los mismos.
- Las de reforma o modificación de la estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.
- Las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de los edificios y construcciones.
- Las de movimiento de tierras.
- Las de demolición de cualquier tipo de edificación, exceptuándose las pequeñas construcciones auxiliares de una planta, de altura inferior a 3 m y superficie inferior a 10 m².

Obras menores:

Aquellas de sencilla técnica y que no precisen elementos estructurales, salvo aquellas que se encuentren tipificadas como invernaderos en la calificación del registro catastral, y aquellas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad.

ART. 22 Tipos de obras**22.1. Obras en edificios existentes**

Obras de conservación o mantenimiento: obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

Obras de consolidación: Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales.

Obras de restauración: Aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieran carácter estructural.

Obras de rehabilitación: Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.

Obras de reestructuración: Son obras de reestructuración las de ordenación o transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates, es decir, a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Obras de reforma y/o ampliación: Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes, habitables o decorativos.

Obras de adición de plantas: comprende la edificación de nuevas plantas sobre la edificación existente que se conserva.

Obras de demolición: Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

22.2. Obras de edificación de nueva planta

Obras de reconstrucción: Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

Obras de nueva planta: Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.

ART. 23 Licencias urbanísticas

23.1. Objeto

Tienen por objeto la autorización de cualquier acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones que se realice en el suelo o en el subsuelo.

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

El otorgamiento o denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. 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.

23.2. Condiciones y procedimiento

Obra mayor

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente Colegio Oficial, ajustado a las Normativa general de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta Normativa para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

Obra menor

Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

La concesión de estas licencias es atribución exclusiva de la Alcaldía.

23.3. Cartel informativo

Toda obra mayor que se ejecute en el término municipal deberá disponer un cartel de obligatoria instalación en un sitio visible de la obra, informativo de la licencia concedida.

ART. 24 Licencias de primera ocupación

24.1. Objeto de la licencia

La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la utilización de los edificios, a cuyos efectos deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que fueron concedidas las licencias y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones de su destino específico.

Se exigirá para el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma.

24.2. Solicitud y documentación

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar licencia de primera ocupación en el Ayuntamiento, presentando el certificado final de obra, suscrito por el técnico redactor y que contemplará obligatoriamente el presupuesto final de la misma, y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de la edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

El Ayuntamiento, podrá comprobar que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción.

24.3. Resolución y efectos

El plazo de resolución de las licencias de primera ocupación será, como máximo, de dos meses, salvo reparos subsanables, estando sujetas al régimen de silencio positivo.

La obtención de licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos, de la responsabilidad de naturaleza civil o penal

propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

ART. 25 Licencias de actividad

La licencia de actividad se exigirá para cualquier actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar, tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres. También se exigirá para cualquier modificación de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación establecida por la Ley 5/1993 de Actividades clasificadas de Castilla y León.

Los locales destinados a actividades clasificadas de acuerdo con la Ley 5/1993 cumplirán las condiciones de la Ordenanza correspondiente de la Normativa particular del Normas Urbanísticas Municipales, así como las determinaciones específicas de su Memoria y del resto de la normativa sectorial y municipal que les resulte de aplicación, en especial las instrucciones técnicas aprobadas para la regulación de las actividades sometidas a clasificación.

ART. 26 Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo fuesen realizados en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte de la entidad jurídico-pública titular del dominio público. La falta de autorización o concesión demanial o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requirieran previa evaluación de impacto ambiental, no se podrá otorgar la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas correctoras determinadas en la misma.

No podrán concederse licencias urbanísticas en suelo rústico o en suelo urbanizable, sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de uso excepcional según el procedimiento establecido en los artículos 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 27 Caducidad y prórroga

Las licencias caducan a los doce meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por igual período la obra o actividad amparada por la licencia.

El Ayuntamiento, según establecen los artículos 305 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y 49 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados una ampliación del plazo establecido que no excederá de 6 meses, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudica derechos de terceros.

ART. 28 Cambio de uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en las Ordenanzas municipales que sean de aplicación.
- Lo establecido en la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención ambiental de Castilla y León en lo relativo a la necesidad de comunicación u obtención de autorización o licencia ambiental.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

ART. 29 Consulta urbanística

1. Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que la administración le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística en que se encuentre incluido, en la forma y plazos establecidos en los artículos 146 de la Ley de Urbanismo y 426 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART.30 Alineaciones y rasantes oficiales

La alineación y rasante oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:1.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada en la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud y ajustarla a la realidad fáctica y jurídica.

ART. 31 Órdenes de ejecución

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 106 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 319 a 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 32 Declaración de ruina

Los artículos 107 y 108 de la Ley de Urbanismo y 323 y 324 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de Castilla y León establecen los casos en que puede declararse la situación legal de ruina.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 325 a 328 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 33 Protección de la legalidad urbanística

La protección de la legalidad urbanística en el término municipal de Villada se regirá por lo dispuesto en el Capítulos III del Título IV de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, por resultar materia de reserva legal.

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ART. 34 Clasificación del suelo

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones del artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente documento de Normas Urbanísticas Municipales clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Suelo rústico, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15 de la Ley de Urbanismo y 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tendrán tal condición los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa urbanística o al legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitación de aprovechamiento.
- b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto se entienden merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.
- c) Los terrenos que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación o para evitar una mayor degradación.
- d) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación, o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o la seguridad y salud públicas.
- e) Los terrenos que no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se considera que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
 1. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización.

2. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.
 3. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.
 4. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
- f) Los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del suelo y estructura general del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en la presente Normativa.

El **suelo urbanizable**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 27 a 29 del Reglamento de Urbanismo, comprende aquellos terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo rústico y que las Normas Urbanísticas Municipales declaren adecuados para ser incorporados al proceso de urbanización.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y estructura general y de desarrollo del suelo urbano y urbanizable y sus determinaciones particulares se recogen en ésta Normativa.

Constituyen el **suelo urbano**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 11 y 12 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 23 del Reglamento de Urbanismo, los terrenos ya integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
- b) Estar disponibles a una distancia máxima de cincuenta metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.

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

ART. 35 Situaciones de suelo

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por RDL 2/2008 a los terrenos incluidos en las diferentes clases de suelo por estas Normas Urbanísticas Municipales, se entiende que:

- A. Se encuentran en situación básica de suelo rural:
 - Los terrenos clasificados como suelo rústico en cualquiera de sus categorías
 - Los terrenos clasificados como suelo urbanizable.
- B. Se encuentran en situación básica de suelo urbanizado
 - Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado
 - Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado
 - Los terrenos clasificados como suelo urbanizable una vez recibida la urbanización.

ART. 36 Régimen del suelo rústico

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico en estas Normas Urbanísticas Municipales se recogen en los artículos 23 y 24 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 51 a 65 del Reglamento de Urbanismo que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo.

Las construcciones e instalaciones autorizables en suelo rústico serán las establecidas en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la normativa específica de cada zona de protección de suelo rústico que se establece en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

ART. 37 Régimen del suelo urbanizable

La transformación del suelo clasificado como urbanizable en las Normas Urbanísticas Municipales comportará para los propietarios del mismo el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 20 de la Ley de Urbanismo y 46 y 47 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en esta clase de suelo, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley.

ART. 38 Régimen del suelo urbano.**38.1. Suelo urbano consolidado**

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar.

38.2. Suelo urbano no consolidado

Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local o general establecidas o adscritas por el planeamiento.
- b) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y, en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- c) Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- d) Edificar en los plazos que pudieran ser establecidos en el planeamiento y la licencia urbanísticos.

ART. 39 Calificación y regulación de usos del suelo

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen en el plano de Zonificación las distintas áreas homogéneas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento y en suelo rústico zonas de protección por su interés medioambiental, agrícola, cultural, ecológico o paisajístico, determinando para cada una de ellas unas Normas particulares de desarrollo que se detallan en los capítulos siguientes.

CAPÍTULO 5: RÉGIMEN DE LOS USOS

ART. 40 Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (ámbitos remitidos a plan especial o a estudio de detalle), o se contengan en los planeamientos incorporados (URPI).
- b) En suelo urbanizable, se establecen el uso predominante, los usos compatibles y prohibidos y en su caso la variedad de usos, para su desarrollo mediante Planes Parciales.
- c) En suelo rústico se establece el régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en función de los objetivos de protección de esta clase de suelo.

ART. 41 Tipos de usos

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen dos niveles de asignación de usos: predominante y específico, según corresponda a determinaciones de ordenación general o de desarrollo y al grado de definición de la ordenación según la clase de suelo.

Así mismo, por la idoneidad para su localización en el territorio, un uso puede ser considerado como admisible, compatible y prohibido.

Según esta tipificación, las regulaciones de zona, sector o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:

a) Uso predominante: es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de una zona o sector, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso específico: es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos específicos se efectúa, en cada clase de suelo, de

conformidad con lo establecido en este capítulo, en la ficha de la zona de ordenanza y se determina para cada parcela en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

2. Usos compatibles.

Son aquellos:

- a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso específico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en esta Normas o en los planes de desarrollo en función de las características de la ordenación.
- b) Que pueden sustituir al uso específico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por las NUM, y las condiciones reguladas por esta normativa o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

3. Usos prohibidos e incompatibles

- a) Se consideran así aquellos usos cuya implantación debe evitarse porque imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.
- b) También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando así especificados, resultan incompatibles con los usos admisibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.
- c) Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural

ART. 42 Clases de Usos

A los efectos de las Normas Urbanísticas Municipales, los usos se clasifican en los siguientes grupos:

- Residencial:
 - Vivienda
 - Residencia Comunitaria.
- Garaje-aparcamiento.
- Servicios terciarios:
 - Comercial
 - Oficinas
 - Hotelero
 - Hostelero
 - Servicios Recreativos
 - Estaciones de suministro de combustibles
 - Otros servicios terciarios
- Industrial:
 - Industria en general
 - Almacenaje
- Agropecuario

- Dotacional:
 - Deportivo
 - Equipamientos
 - Servicios de la Administración Pública
 - Servicios urbanos
 - Servicios infraestructurales urbanos.
- Espacios libres y zonas verdes.

ART. 43 Uso residencial

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas.

43.1. Clasificación

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

1. Vivienda

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo familiar.

Se distinguen tres categorías:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

b) Vivienda colectiva: es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

c) Vivienda rural: es aquella relacionada con la explotación agraria, ligada en su disposición con la edificación destinada a usos agrícolas.

2. Residencia comunitaria

La que está destinada al alojamiento estable de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial, aunque, sin fines

directa y prioritariamente lucrativos. Entre ellos se considerarán las residencias universitarias y albergues de titularidad privada.

ART. 44 Condiciones de las viviendas

44.1. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que tenga al menos dos habitaciones con huecos a alguno de los siguientes espacios:

- ✓ Vía pública o espacio libre público.
- ✓ Espacio libre privado que cumpla con las siguientes condiciones:
 - La superficie será superior o igual a 250 m².
 - En él podrá inscribirse un círculo de 15 m de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
 - La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza al lindero opuesto será superior o igual a la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma o del cuerpo de edificación enfrenteado si éste fuere superior.
 - Este espacio tendrá un acceso directo libre de obstáculos desde la vía pública que deberá contar con una anchura mínima de 4 m.

La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será:

- 5 m para viviendas unifamiliares
- 6 m para las ubicadas en edificios de vivienda colectiva

No se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos, excepto en vivienda unifamiliar

44.2. Condiciones de iluminación y ventilación

En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de luces, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada será de 1/4 de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.

La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse a través de patios de luces, parcela o manzana.

La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

44.3 Condiciones de servicios e instalaciones

De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el suelo rústico.

De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

44.4. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- ✓ No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- ✓ La superficie máxima de trastero será de 8 m².
- ✓ Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- ✓ Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo registralmente con el uso de trastero

Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros las viviendas unifamiliares.

44.5. Tendaderos

Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior, de al menos 2 m² de superficie, para tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se dificulte la visión de la ropa tendida.

No será obligatorio en caso de existir tendadero común.

No se permite la instalación de tendederos en la fachada a la vía pública, ni en los patios abiertos a fachada.

44.6. Aparcamiento

Será obligatorio disponer de, al menos, una plaza de garaje por vivienda y por cada 100 m² de techo destinados a uso terciario, en el interior de la parcela. En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación uso

El número de plazas de aparcamiento se podrá reducir en los siguientes casos:

- a) Cuando la geometría de la parcela sea tal que el cumplimiento de lo establecido obligue a la construcción de más de dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento, limitando en este caso el número de plazas a las contenidas en dichas plantas, siempre que ocupen toda la parcela.
- b) Cuando al ubicar en una sola planta destinada exclusivamente a aparcamiento todas las plazas exigidas, con las dimensiones especificadas en la Norma correspondiente, el excedente de las mismas sea como máximo de dos, éstas podrán suprimirse.
- c) No se exigirá plaza de aparcamiento en viviendas que supongan ampliación de las existentes.

Quedarán exentos de la obligación de reservar plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso.

Los edificios residenciales construidos en calles peatonales deberán cumplir esta ordenanza, salvo que si, por problemas de accesibilidad u otros, el Ayuntamiento decida eximirles de su cumplimiento.

ART. 45 Condiciones de las residencias comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 250 m² y no supere los 10 dormitorios. En residencias mayores serán de aplicación complementaria las condiciones correspondientes a los edificios destinados al hotelero.

La dotación mínima de aparcamiento será de una plaza por cada cinco habitaciones, si no se señala otra cosa en la normativa particular correspondiente.

ART. 46 Uso de garaje-aparcamiento

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja y/o sótanos de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

Se distinguen el garaje o aparcamiento privado y el aparcamiento público.

1. Garaje-aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotacional al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

2. Aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

ART. 47 Condiciones de los garaje-aparcamientos

47.1. Localización

- a) El garaje-aparcamiento privado se implantará en los espacios privados siguientes:
- En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.
 - En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
- b) El garaje-aparcamiento público de iniciativa privada o pública se podrá implantar bajo suelos calificados como zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por las Normas

47.2. Superficie y dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento

- Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m entre ejes, con acceso libre suficiente; si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 2,85 m.
- La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 25 m² (incluidas parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.)
- La altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento será de 2,20 m, medidos bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones.
- En todos los espacios destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.
- Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos que como mínimo será del 2% sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas. En los aparcamientos de superficie, estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los edificios para facilitar el acceso.

Las plazas para minusválidos serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas y contarán con una anchura mínima de 3 m.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

47.3. Accesos

- Los garajes y aparcamientos deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 m.
- Las rampas de acceso a garajes tendrán una pendiente máxima del 18% en tramos rectos, excepto los cuatro primeros metros medidos desde la línea de fachada, en que la pendiente máxima será del 4%, y del 12% en tramos curvos.
- Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 5 m.
- Se dispondrá de un acceso para peatones independientemente de la rampa de acceso de vehículos.
- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble en cuyo caso deberá disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes en viviendas unifamiliares.
- La puerta del garaje no sobrepasará, en ningún punto, la alineación oficial. Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
- Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros las viviendas unifamiliares.

47.4. Ventilación e iluminación

- La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje.
- Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta.
- En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo, 15 m de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.
- La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas; las instalaciones de energía responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas vigente.

- Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros las viviendas unifamiliares.

ART. 48 Uso de servicios terciarios

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

48.1. Clasificación

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

1. Comercial

Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

A. Categorías

Se divide en las siguientes categorías:

a) Pequeño comercio

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensión:

- No superior a 250 m² de superficie a útil del local destinada al público, en comercios alimentarios.
- No superior a 500 m² de superficie útil del local destinada al público, en comercios no alimentarios.

b) Mediano comercio

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos bien sea independientes, con una superficie útil del local destinada al público comprendida:

- Entre 250 y 800 m² en comercios alimentarios.
- Entre 500 y 1.500 m² en comercios no alimentarios.

O bien sea agrupados con una superficie conjunta inferior a la establecida para las grandes superficies.

c) Grandes superficies

Cuando la actividad comercial se desarrolle en establecimientos que, operando bajo una o varias firmas comerciales, alcancen una superficie útil destinada al público:

- Superior a 800 m² en comercios alimentarios.
- Superior a 1.500 m² en comercios no alimentarios.

Se entiende por superficie útil del local destinada al público tanto la superficie de la actividad principal -comercio al por mayor o menor- como las secundarias de prestación de otros servicios privados al público, así como las zonas no accesibles al público como zona de ventas, mostradores, etc.

B. Situaciones

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja asociada o no a otras plantas de edificio, sótano o semisótano.
- Localizado en edificio exclusivo.

2. Oficinas

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Se incluyen en esta clase uso:

- a) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
- b) Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- En planta baja, ligado o no a plantas primera o semisótano.

- En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.
- En edificio exclusivo.

3. Hotelero

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

A. Categorías

Se establece las siguientes categorías:

- a) Hasta 10 dormitorios o 200 m² edificados.
- b) De 11 a 30 dormitorios o de 201 m² a 600 m² edificados.
- c) Más de 30 dormitorios o más de 600 m² edificados.

B. Situaciones

- En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.
- En edificio exclusivo.

4. Hostelero

Comprende los servicios al público destinados a bares, cafeterías o restaurantes, desarrollados en locales acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas.

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- En planta baja ligado o no a sótano o semisótano.
- En planta baja, semisótano y planta primera.
- En edificio exclusivo.

5. Servicios recreativos

Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A. Categorías

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Salas de reunión: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

- b) Espectáculos: son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectadores, tales como cines, teatros o actividades similares.

B. Situaciones

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- a) En planta baja ligado o no a sótano o semisótano.
- b) En planta baja, semisótano y planta primera.
- c) En edificio exclusivo.

6. Estaciones de suministro de combustibles

Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

7. Otros servicios terciarios

Se incluyen en esta clase de uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (como salón de belleza, etc.), sanitario (como clínicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) O educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario de servicios recreativos.

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

- En planta baja ligado o no a sótano o semisótano sin acceso al público.
- En planta baja, semisótano y planta primera.
- En edificio exclusivo.

Las clases de uso terciario de hostelero, servicios recreativos y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I	Aforo < 50 personas
TIPO II	50 < Aforo < 300 personas
TIPO III	300 < Aforo < 700 personas
TIPO IV	700 < Aforo < 1.500 personas
TIPO V	1500 < Aforo

ART. 49 Condiciones particulares del uso comercial**49.1. Dimensiones**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil destinada al público, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluye expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de los locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a dichos locales.

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m².

49.2. Accesos y circulación interior

- Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.
- Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de la planta baja.
- Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual y superior a 3 m.
- Las escaleras en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

49.3. Altura libre de pisos

La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo será de 3,00 m en todas las plantas.

En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del

edificio, respetando los mínimos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y normativa sectorial correspondiente.

49.4. Aseos

- Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.
- Supletoriamente, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² un retrete y un lavabo, hasta 200 m², un retrete y un lavabo por sexo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos.
- En ningún caso los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- Los locales comerciales podrán agrupar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

49.5. Iluminación y ventilación

- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser naturales o artificiales.
- En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacén, trasteros y pasillos.
- En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

49.6. Plazas de garaje

- Todo local comercial a partir de 100 m² de superficie deberá disponer, como mínimo, de una plaza de garaje. Se añadirá una plaza o más de aparcamiento por cada 100 m² o fracción de superficie comercial.
- Los establecimientos comerciales con superficies comprendidas entre 250 m² y 500 m² están obligados a contar con plazas de garaje vinculadas al establecimiento en la proporción de una plaza por cada 50 m².
- Los establecimientos comerciales con superficie superiores a 500 m² están obligados a disponer de plazas de garaje en la parcela o local en la proporción de una plaza de garaje por cada 10 m² de superficie útil destinada al público.

49.7. Almacenamiento de residuos sólidos

Será obligatorio disponer de un local de almacenamiento de residuos sólidos, a la vía pública con sistema de acceso al Servicio de recogida de Residuos Sólidos, en locales comerciales con superficie superior a 250 m².

Dicho local contará con desagüe, sistema de baldeo y ventilación independiente de cualquier otro medio.

Se dispondrá de contenedores homologados por el Ayuntamiento y en número suficiente de acuerdo con el cálculo de residuos sólidos que se determine en el proyecto para la obtención de la licencia de la actividad.

El acceso rodado desde la puerta del local hasta la calzada o vía pública será estudiado de forma que permita una fácil circulación de los contenedores.

49.8. Carga y descarga

La carga y descarga deberá estar resuelta en el interior de la parcela o edificación, pudiendo el Ayuntamiento, en casos excepcionales y con autorización expresa del órgano competente para la concesión de licencias de reservas de estacionamiento y previa justificación del solicitante, autorizar provisionalmente la carga y descarga en la vía pública, bajo las condiciones y horarios que el Ayuntamiento establezca.

Los proyectos de la actividad, en todo caso, deberán contemplar:

- Plan de tráfico originado por la actividad y su influencia en la circulación vial, indicando las medidas necesarias que debería adoptarse para eliminar tales molestias. Indicando expresamente en planos y memoria, vados necesarios para la actividad, circulación de camiones estimado, horarios previstos de carga y descarga.
- Plan de recogida de residuos sólidos, indicando volumen previsto de los mismos y de aquellos residuos no recogidos por el Servicio Municipal, tales como vidrios, cartonajes, etc. deberá indicarse sistema de recogida mediante medios propios o contratados, sin que dicho sistema afecte a la vía pública.

Los establecimientos con superficie inferior a 500 m² deberán obtener, en todo caso, una reserva de vado para carga y descarga.

Para las grandes superficies comerciales se dispondrá dentro del local de una dársena, con una altura libre de 3,40 m, que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

49.9. Grandes superficies comerciales

La implantación de grandes superficies comerciales requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria.

En dicho estudio habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Características de la actividad, especificando:
 - Intensidad de la actividad
 - Modalidad de la explotación.
 - Diversidad de los productos comercializados.
- b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial.
- c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

ART. 50 Condiciones particulares del uso de oficinas

50.1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que le son necesarios para su correcto funcionamiento.

50.2. Aseos

Las oficinas tendrán los siguientes servicios:

- Hasta 100 m² dos retretes y dos lavabos. Por cada 100 m² más, o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- En todo caso, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

50.3. Iluminación y ventilación

La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en las piezas no vivideras.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

50.4. Plazas de garaje

En oficinas públicas se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida sobre rasante.

ART. 51 Condiciones particulares del uso hotelero

El uso hotelero cumplirá con las condiciones establecidas por la normativa estatal y autonómica vigente.

51.1. Condiciones de hospedaje

A efectos de densidad computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 camas o plazas hoteleras.

51.2. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta habitaciones o fracción superior a quince o por cada 500 m² o fracción superior a 250 por encima de dicha altura.

51.3. Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local destinado a hospedaje o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.

51.4. Accesos

Cuando el uso hotelero se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde el portal

Los establecimientos que cuenten con más de 10 dormitorios tendrán acceso independiente desde la vía pública.

ART. 52 Condiciones particulares del uso hostelero de servicios

- Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en su calificación ambiental.
- La altura mínima libre que han de tener los locales destinados hostelero de servicios será de 2,80 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,50 m.
- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 m² útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoras, en dependencias separadas entre sí y con una superficie mínima de 1,50 m² y una altura mínima de 2,30 m. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.
- En los locales de superficie hasta 250 m² se instalarán dos piezas de cada tipo y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 m² o fracción.

ART. 53 Condiciones particulares de los servicios recreativos y otros servicios terciarios

- Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y, en particular, la establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y así como la Normativa de Protección de Incendios.
- La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a espectáculos será de 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.
- Para las salas de reunión con aforo mayor de 100 personas se exigirá una dotación de una plaza de aparcamiento cada 25 personas.
- Los incluidos en los Tipos I y II cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial.

ART. 54 Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible

- El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las normas zonales y en los planeamientos de desarrollo.
- Para las instalaciones existentes en suelo urbano son admisibles las obras de sustitución y ampliación hasta un máximo de un 20% sobre lo existente, con el fin de ajustarse a las reglamentaciones establecidas al efecto.
- No se admite ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.
- Las nuevas instalaciones en suelo urbanizable y suelo rústico requerirán una parcela mínima de 1.000 m².
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 m² un índice de 0,25 m²/m² y de 0,10 m²/m² a los restantes.
- Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.

ART. 55 Uso industrial

El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

55.1. Clasificación

- a) Industria y talleres compatibles con el uso residencial
Comprende las actividades industriales que pueden instalarse en zonas residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a la vivienda.

Dentro de esta categoría se incluyen los talleres artesanales y los de automoción, destinados al mantenimiento y reparación de vehículos.
- b) Industria en edificio exclusivo
- c) Almacenaje

55.2. Condiciones generales para el uso industrial

- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes en relación con la actividad que desarrollan, así como las que establezca la presente Normativa.
- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por su declaración o calificación ambiental y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de la presente Normativa.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de taller.
- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² de instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga en el interior de la parcela, de tamaño suficiente para estacionar un camión.
- Para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie de producción o almacenaje.

55.3. Condiciones particulares de los talleres e industrias compatibles

1. Los talleres artesanales y las industrias y talleres compatibles con el uso residencial no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial.
2. La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia máxima de 50 Kw.
3. La densidad de potencia será, como máximo, de 0,085 Kw/m².
4. El nivel de ruido medido en dBA no superará los límites establecidos por la normativa municipal específica.

5. Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

ART. 56 Uso agropecuario

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas así como al almacenamiento de las mismas.

A) Actividades agrarias

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Se clasifican en:

- ✓ Agricultura extensiva
- ✓ Agricultura intensiva

1. Agricultura extensiva

Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano. La parcela mínima corresponderá con la unidad mínima de cultivo fijada por el Organismo competente.

2. Agricultura intensiva

Contempla los cultivos agrícolas de huerta. La parcela mínima en agricultura intensiva corresponderá con la establecida por el Organismo competente.

B) Actividades ganaderas

Son aquellas ligadas a la cría y reproducción de especies animales.

ART. 57 Condiciones del uso agropecuario

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, agraria e industrial, así como las condiciones establecidas por esta Normativa y por la legislación ambiental.

ART. 58 Uso dotacional

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

58.1. Clasificación

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

Equipamientos sociales: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

- a) Educación: comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.
- b) Cultura: que comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).
- c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.
- d) Bienestar social: comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos
- e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población.

Equipamientos deportivos: comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

Equipamientos de servicios públicos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- a) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.
Las instalaciones deberán gestionarse directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.
- b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos
- d) Recintos feriales: centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.
- e) Servicios funerarios: comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios y tanatorios.
- f) Servicios de transporte: corresponde a los espacios reservados para el desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivo y de mercancías, incluido el necesario para el acceso de las personas o para efectuar las operaciones de carga y descarga y demás labores auxiliares.

Servicios urbanos de redes de infraestructuras: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

ART. 59 Aplicación del uso dotacional

El uso dotacional, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

- Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Normas Urbanísticas Municipales.
- Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
- Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
- Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa autonómica.

ART. 60 Condiciones específicas del uso dotacional

- En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.
- En ningún caso los usos compatibles podrán sustituir al uso predominante, no pudiendo superar el 40% de la edificabilidad asignada a la parcela, siendo preceptivo, justificar en todo caso, la dependencia o vinculación de estos usos con respecto al característico.
- Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
- Los usos dotacionales existentes, si están situados en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentren.
- Los usos dotacionales que se localicen en edificios cuyo uso característico no sea el dotacional no podrán situarse por encima de plantas con uso de viviendas.
- Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la Normativa particular para el uso dotacional.
- En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su situación.
- Cuando por las características propias del uso equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que les sea de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, las condiciones relativas a la edificabilidad.

ART. 61 Condiciones generales del uso dotacional

1. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.
2. Plazas de aparcamiento, carga y descarga

- a) Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
- En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
 - En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
 - En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.
- b) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.
- c) Los mercados de abastos y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

ART. 62 Uso de espacios libres y zonas verdes

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

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

ART. 63 Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes

- Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.
- Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y de juego.

- Bajo las zonas verdes y demás espacios libres de uso público podrá autorizarse la construcción de garajes aparcamientos igualmente de uso público gestionados directamente por la Administración mediante concesión administrativa.
- Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

CAPÍTULO 6: NORMAS DE EDIFICACIÓN

Estas Normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la ordenanza particular de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos de desarrollo correspondientes.

Las determinaciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación sin perjuicio del obligado cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

ART. 64 Parcela

Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

1. Linderos:

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Línea de cerramiento:

Es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

3. Frente de parcela:

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

4. Fondo de parcela:

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

5. Parcela mínima edificable:

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- ✓ La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- ✓ Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Normas Urbanísticas Municipales para cada zona de ordenanza.
- ✓ Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

6. Superficie neta de parcela:

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

7. Solar:

Tendrán la consideración de solar las superficie de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones y con las alineaciones y rasantes acordes a las determinaciones de estas normas, que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 65 Alineaciones

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por el Normas Urbanísticas Municipales que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

- ✓ *Alineaciones actuales.* Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- ✓ *Alineaciones oficiales.* Son las alineaciones que se determinan en el Planeamiento.

1. Ancho de calle, distancia entre alineaciones:

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen cada tramo de dicha calle en el punto más desfavorable.

Las cotas de las calles están recogidas en los planos de: Alineaciones. Red Viaria.

2. Parcela o edificio fuera de alineación:

Es aquel en que la alineación oficial no coincide con la alineación actual.

3. Línea de edificación o de fachada:

Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.

ART. 66 Retranqueos

Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación, que deberán quedar libres de todo tipo de edificación o elemento constructivo u ornamental exceptuando los aleros de la cubierta.

1. Retranqueo de fachada:

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación exterior de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente

2. Retranqueo a lindero:

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de parcela en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.

ART. 67 Rasante oficial

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

Se considera plano de rasante inferior de la parcela el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma.

ART. 68 Altura de la edificación

Distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, (incluida el ático) medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano o semisótano.

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas a las distancias verticales máxima establecida en las determinaciones particulares de cada zona de ordenanza.

1. *Altura máxima de la edificación:*

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina la Normativa correspondiente. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número máximo de plantas.

2. *Altura de cumbrera:*

Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

3. *Altura mínima de la edificación:*

La altura mínima será la establecida como mínima para el tramo de calle.

ART. 69 Medición de la altura de edificaciones

1. En calles horizontales

La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 m; si sobrepasa esta longitud se medirá a los 10 m del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción cada 20 m como máximo.

Cuando por aplicación de la anterior disposición queden al descubierto testeros en las plantas superiores, estos habrán de ser tratados como fachadas.

2. En calles con pendiente superior al 8%

Se fraccionará la edificación en tramos no mayores de 20 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Si la diferencia de cota entre los extremos de cada tramo fuera superior a 2 m, se reducirá la longitud del tramo para no sobrepasar dicha cota, realizándose la medición en el punto medio de cada tramo.

Cuando por aplicación de las disposiciones anteriores queden al descubierto testeros en las plantas superiores, estos habrán de ser tratados como fachadas.

3. Edificación con frente a dos calles de rasante distinta

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante, cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias no superiores a 1,5 m, se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario.

En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,5 m se aplicará para cada frente de fachada su altura correspondiente.

La transición entre la altura de ambos frentes se realizará fraccionando la edificación con un mínimo de 4 m de fondo de igual altura dando a cada calle.

En caso de que la anchura media de la parcela sea inferior a 8 m se adoptará para todo el edificio el menor de los valores siguientes:

- ✓ La altura máxima correspondiente a la cota más baja, incrementada en 1,5 m.
- ✓ La altura máxima más elevada.

Si existiera patio de manzana o patio de parcela, se aplicará a cada frente de fachada la altura correspondiente a la cota de su rasante.

4. Edificación en esquina

En edificios en esquina con diferente altura máxima en distintos frentes, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor, pudiendo conservarse la altura con un fondo no superior al fondo máximo autorizado.

5. Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por las Normas Urbanísticas Municipales

Cuando por aplicación de las reglas anteriores aparezcan medianeras que excedan en dos o más plantas de las máximas permitidas en el edificio contiguo, deberán retranquearse aquellas, a partir de la segunda en exceso, un mínimo de 3 m, de forma que puedan abrirse huecos tratándose del mismo modo que las fachadas principales.

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Normas Urbanísticas Municipales, con mayor altura que la permitida por éste.

ART. 70 Altura mínima de planta

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

La altura mínima estará comprendida entre los siguientes valores:

- ✓ 2,50 m mínimo para la planta baja y planta tipo, siempre que estén destinadas a viviendas.
- ✓ 3,00 m mínimo en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.
- ✓ 2,40 m mínimo para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, instalaciones, etc.), admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 m.

ART. 71 Altura en patios

La altura del patio se medirá desde la cara superior del forjado más bajo al que sirve hasta la cara superior del último forjado que lo defina si se trata de barandilla y hasta el remate del peto si fuera de obra.

ART. 72 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima de 30° medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con el plano de fachada, hasta una altura máxima de 4,50 m en la cumbre, medida desde la altura máxima del edificio.
- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,5 m contados desde la altura máxima del edificio, retranqueados 3 metros como mínimo de la línea de fachada y con una superficie máxima de 20 m².
- Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 m por encima de la altura de cornisa del edificio, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbre del edificio y estarán retranqueados 3 m mínimo de la línea de fachada.

Por encima de la altura de cumbre se permiten:

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- Paneles de captación de energía solar.
- Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal

ART. 73 Planta semisótano

Es aquella planta cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación en más de un 60% de su perímetro (en caso de no cumplir esta condición se considerará planta baja), y en la que la cara inferior del forjado de techo se sitúa a una altura superior a 1,20 m en más del 40% de su perímetro (en caso de no cumplir esa condición se considerará planta sótano).

ART. 74 Planta sótano

Se entiende por planta sótano aquella que se sitúa por debajo de la planta baja o de la planta semisótano, o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. La cara inferior del forjado de techo se sitúa en todos los casos a una distancia inferior a de 1,20m en más del 40% de su perímetro (en caso de no cumplir esa condición se considerará semisótano).

ART. 75 Condiciones para los sótanos y semisótanos

Deberán iluminación y tener ventilación suficiente.

- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.
- Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, no debiendo ser inferior a 10 m² la superficie común de la proyección sobre un plano horizontal de las áreas de la pieza y del local citados.

ART. 76 Planta baja

Es aquella cuyo piso está situado en más e un 60 % de su perímetro dentro de unos límites de 1,20 m por encima o 0,80 m por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

ART. 77 Entreplanta

Se prohíben las entreplantas.

ART. 78 Planta piso

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja.

La altura libre de las plantas piso no puede ser inferior a 2,50 metros medidos entre suelo y techo acabados, excepto en pasillos y aseos que será de 2,30 metros.

ART. 79 Áticos

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra separada de los planos de la fachada exterior del edificio, con un mínimo de 3m

No se permite la construcción de ático en el caso de que la cubrición de la edificación se realice con cubierta inclinada.

ART. 80 Edificación bajo cubierta

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

ART. 81 Edificabilidad

Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

- a) *Edificabilidad bruta*: relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una zona o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) *Edificabilidad neta*: relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se han deducido la superficie de viario y espacios libres.

81.1. Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

- ✓ Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.
- ✓ Las terrazas cerradas y miradores computarán al 100%.
- ✓ Los sótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción,

acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc.

- ✓ Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.
- ✓ Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m), incluso cuando están destinados a trasteros.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- ✓ Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- ✓ Los porches cubiertos abiertos (excepto las porciones completamente cerradas que hubiera en ellos).
- ✓ Las plantas bajo rasante destinadas a garaje aparcamiento, incluidos los accesos desde la vía pública

ART. 82 Superficie útil y construida

1. Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquélla que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.
2. Superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

ART. 83 Superficie máxima edificable

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados.

La superficie máxima se computará de la forma expresada en el artículo 81.1.

ART. 84 Superficie máxima ocupable de parcela

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m². Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

ART. 85 Fondo edificado o edificable

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de acceso.

ART. 86 Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se diferencian:

- ✓ Cuerpos de la edificación cerrados y terrazas
- ✓ Balcones y miradores
- ✓ Cornisas y aleros

1. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado cuya profundidad interior es de 60 cm.
2. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
3. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.
4. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.
5. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores con predominio de muros de fábrica y que forma parte de una pieza habitable.
6. Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

86.1. Con carácter general

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
- No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,60 m libres sobre el nivel de la acera ni cuerpos salientes abiertos a una altura menor de 2,80 m.
- No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
- La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.
- Quedan exceptuados en la aplicación de estos parámetros las cornisas y aleros

86.2. Cuerpos de edificación cerrados y terrazas

- Se permiten de forma que el saliente medido desde la línea de fachada no sea mayor de la doceava parte del ancho de calle, con un máximo de 1,00 m.
- La longitud máxima será el 50 % de la fachada, con una separación mínima a los linderos de las fincas contiguas de 1,20 m.
- El entrante máximo de terrazas no podrá ser superior a 2 metros cuando se abran a ellas habitaciones vivideras

86.3. Balcones y miradores

- Se permite la construcción de balcones y miradores con un vuelo máximo de 0,60 m y una dimensión frontal máxima de 2,00 m para balcones y 3,00 m para miradores.

86.4. Cornisas y aleros

- El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, de la siguiente forma:
 - ✓ Para calles menores de 10 m, hasta 0,60 m.
 - ✓ Para calles a partir de 10 m, hasta 0,80 m.

En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.

- Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

ART. 87 Construcciones auxiliares

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 m.

ART. 88 Patios

88.1. Patio de manzana

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

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

88.2. Patio de parcela

Es el espacio interior de una parcela resultante de restar a la misma la superficie ocupable en planta.

Deberán tener la forma y dimensiones necesarias para que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un quinto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro y destinados a ventilación e iluminación de dependencias.

88.3. Patio de luces

Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

1. Los patios de luces pueden ser: interiores y abiertos a fachada:
 - a) Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales.
 - b) Son patios de luces abiertos a fachada los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales. En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que el de las fachadas exteriores. La profundidad del mismo, podrá ser la mitad de la exigible.
2. Los patios de luces pueden mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:
 - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
 - c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.
 - d) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda 1 m, el muro de separación podrá sobrepasar en 2 m la rasante del patio más alto.

3. Las luces rectas en todos los patios de luces no pueden ser nunca inferiores a 3 metros.
4. La altura de los patios de luces se medirá desde el pavimento de la planta más baja que lo necesite, hasta la parte superior del último forjado que lo defina si se trata de barandilla y hasta el remate del peto si fuera de obra
5. El pavimento del patio de luces estará como máximo a 90 cm por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite.
6. En obras de reforma y rehabilitación, podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

88.4. Dimensiones de los patios

Las dimensiones de los patios cerrados serán tales que las luces rectas de los locales que iluminen sean como mínimo 1/3 de la altura del patio medido perpendicular a la fachada y en ningún caso serán inferiores a 3,00 m, de tal forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 3,00 m de diámetro.

La separación entre patios cerrados colindantes se realizará mediante muros de 2,00 m de altura máxima a contar desde la rasante del patio más alto.

88.5. Cubrición de patios

No se permite la cubrición de patios.

ART. 89 Chimeneas de ventilación

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 m².

- Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta, si se encuentra a menos de 3,00 metros.
- No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.
- En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada 100 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

- La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

ART. 90 Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

ART. 91 Aparatos de aire acondicionado

- En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado estará sometida a licencia municipal y no modificarán la composición de fachada.
- En edificios de nueva construcción los compresores se situarán siempre en las azoteas.
- Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

ART. 92 Vestíbulos

Los edificios de uso público y la vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

- Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal y ascensores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.
- Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán en cada tramo los siguientes mínimos:

Número de locales a que sirvan	Ancho en metros
Menos de 4, sin ascensor en el distribuidor	1,40
Menos de 4, con ascensor en el distribuidor	1,70
Más de 4	1,70

- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública
- En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.
- En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles, debiendo cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

ART. 93 Escaleras

- El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en viviendas colectivas y 1,20 m en edificios de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la Normativa de accesibilidad y la Normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.
- En viviendas colectivas no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
- El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.
- Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 16 peldaños ni menos de 3.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64 \text{ m} = h + 2t$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en m y "t" la altura de la tabica en m.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m.}$$

$$0,36 \text{ m} > h > 0,24 \text{ m.}$$

- La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.
- Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de

escaleras, para edificaciones de dos alturas. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la cenital, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación igual o superior a un metro cuadrado por cada una de las plantas.

ART. 94 Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10%, cumpliéndose en correspondencia lo establecido al efecto en el Decreto 217, de 30 de agosto, de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

ART. 95 Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de uso público será de aplicación la Ley 3/1998 de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas aprobado por Decreto 217/2001 y demás disposiciones complementarias vigentes.

ART. 96 Protecciones

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones, de altura medidas desde el piso, no inferior a un metro. La luz máxima entre barrotes será de 12 cm.

ART. 97 Cerramientos de parcela

En las zonas de manzana cerrada y/o entre medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica y de altura mínima de 2 m con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

En el resto de las zonas, los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

ART. 98 Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano

En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública y con una altura mínima de 2 m, medida desde la vía pública, para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 40 cm las alturas anteriores.

Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

ART. 99 Paramento al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

ART. 100 Marquesinas y toldos

Se admitirán en planta baja siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 m. La altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,50 m como mínimo, no tendrán una longitud superior a 4,00 m y se retranquearán un mínimo de 0,30 m del encintado de la acera.

ART. 101 Rótulos

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas. Serán elementos móviles o pintados directamente sobre el paramento de fachada, no pudiendo sobresalir más de 50 cm del plano de fachada.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporciona una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

CAPÍTULO 7: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ART. 102 Generalidades

102.1. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

102.2. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

102.3. Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- ✓ Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- ✓ Abastecimiento de aguas.
- ✓ Evacuación de aguas residuales.
- ✓ Suministro de energía eléctrica.
- ✓ Alumbrado público.
- ✓ Canalizaciones de telecomunicaciones.
- ✓ Red de hidrantes de incendios de columna.

102.4. Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Urbanismo, y de lo prescrito en estas normas urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

Los proyectos de obras ordinarias requerirán la obtención de licencia municipal previa a su ejecución.

102.5. Tramitación de los proyectos de urbanización

La tramitación será la establecida en el art. 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, siendo competencia del Ayuntamiento su aprobación definitiva.

ART. 103 Red viaria

103.1. Trazado viario

- **Alineaciones:**

Se adecuarán a las definidas en los planos del Normas Urbanísticas Municipales y, en su caso, a cualquier a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Normas Urbanísticas Municipales.

- **Rasantes:**

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

- **Pendientes longitudinales:**

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

- **Secciones transversales**

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Se podrán construir calzadas con anchuras de carril inferiores a 3,00 m si el tráfico que discurre por ellas es preferentemente de ligeros. Con anchuras de carril inferiores a 2,75 m, será necesaria la justificación del tipo de tráfico que utiliza la nueva vía.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 2,00 m admitiéndose su reducción en casos excepcionales justificados.

En el resto del viario, y muy especialmente en calles de anchura inferior a 6 m se recomienda una menor diferenciación entre aceras y calzada, anulando el desnivel entre ambas. Este diseño de calle de coexistencia deberá ser justificado convenientemente y garantizada la velocidad de los vehículos por debajo de 30 km/h.

En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía.

103.2. Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

En las calles peatonales y en el viario interior del casco tradicional se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, etc.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). Se admiten también los riegos asfálticos.

En aceras el pavimento a utilizar será, en general, antideslizante.

103.3. Carril bici

Los carriles – bici que se ejecuten en desarrollo de las determinaciones del planeamiento deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario que se definen a continuación:

Sección

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para cada tipo de carril – bici:

TIPO CARRIL	DE SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN Optima
Unidireccional	1,50 m	2,00 m
Bidireccional	2,5 m	3,00 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

Cruces en la calzada

Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril – bici.

ART. 104 Zonas verdes y otros espacios libres

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Normas Urbanísticas Municipales o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Se utilizarán preferentemente pavimentos de textura pétreo, cerámicos, o prefabricados de hormigón, por elementos. El uso de pavimentos asfálticos o de hormigón se limitará a aquellos casos en que la coherencia del diseño lo precise.

Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

ART. 105 Itinerarios peatonales

Se desarrollarán a través de aceras, calles peatonales, zonas verdes, etc.

El diseño de todo el itinerario será tal que permita su reconocimiento y seguimiento. Cuando discurra por aceras éstas tendrán un ancho suficiente. Cuando lo haga por zonas verdes u otros espacios libres, se cuidará especialmente la pavimentación e iluminación.

ART. 106 Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización se diseñarán de manera que se permita el acceso a los minusválidos, previendo la construcción de vados en las aceras, evitando la formación de escalones, con las condiciones establecidas en la Ley 3/1998 de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas aprobado por Decreto 217/2001 y demás legislación complementaria.

ART. 107 Alumbrado público**107.1 Criterios de diseño**

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

107.2. Requerimientos luminotécnicos recomendados**Calles de tráfico pesado:**

Iluminación media en calzada	22-30 lux
Uniformidad global calzada	0,6

Calles de tráfico medio/ligero:

Iluminación media en calzada	18-24 lux
Uniformidad global calzada	0,5

Calles de coexistencia/peatonales:

Iluminación media en calle	15-24 lux
Uniformidad global calle	0,5

Se cumplirán las normas vigentes de baja tensión, y la reglamentación establecida por la Junta de Castilla y León al respecto.

107.3. Geometría de la instalación

En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles más amplias y emblemáticas, bien al tresbolillo, en el resto.

En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto **efecto pantalla**, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

En calles estrechas, en general en todo el casco antiguo se alternarán soluciones unilaterales con bilaterales al tresbolillo.

La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles del casco antiguo, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

107.4. Componentes de la instalación

Las luminarias deberán ser cerradas, por su mayor durabilidad y eficacia luminosa. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Se valorará, con objeto de reducir el consumo, la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio a alta presión, usándose puntualmente las de mercurio de color corregido en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.

Para resaltar entornos, edificios y obras públicas de interés se recomienda el uso de lámparas de halogenuros metálicos.

Los soportes serán de acero galvanizado pintados en fábrica, utilizándose el hierro fundido en entornos especialmente significados.

Los centros de mando estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

Excepcionalmente cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado de cables a fachada, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan; en todos los casos los cruces de calzada se resolverán subterráneos mediante arquetas.

ART. 108 Jardinería y Mobiliario Urbano**108.1. Criterios generales**

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

108.2. Arbolado

En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrazas continuas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

108.3. Arbustos y plantas tapizantes

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

108.4. Mobiliario urbano

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto

coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

ART. 109 Abastecimiento de Agua

109.1. Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Normas Urbanísticas Municipales.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad expresados en el R.D. 1423/82 de 18 de julio, R.D. 928/79 de 16 de marzo y R.D. 1138/90 de 14 de septiembre.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m. de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

109.2. Elevación

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

109.3. Regulación

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

109.4. Red de distribución

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm, excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

Los tubos a utilizar serán, salvo justificación en contrario, de los materiales habitualmente empleados por el Ayuntamiento.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

109.5. Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

ART. 110 Saneamiento

En el suelo urbano consolidado la red de saneamiento es unitaria, en función de las infraestructuras existentes.

En los nuevos sectores La red será preferentemente separativa, siempre que pueda disponer de continuidad de la red de pluviales hasta un punto de vertido directo; en otro caso será unitaria.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm y 25 cm respectivamente.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 80 mm y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

ART. 111 Depuración

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal.

Cuando ello no sea posible se exigirá un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

Conforme a los criterios de la Consejería de Medio Ambiente, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

ART. 112 Infraestructura Eléctrica

Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán preferentemente subterráneos, con las protecciones reglamentarias.

En el suelo urbano y suelo urbanizable, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas.

Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

ART. 113 Telecomunicaciones

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

CAPITULO 8: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

ART. 114 Generalidades

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, embalses, etc.).

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

ART. 115 Caminos y vías pecuarias

115.1. Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 m del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización, apruebe menores distancias al camino.

Se entienden como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.

Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 m del eje del camino y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino.

115.2. La protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

En el suelo no urbanizable se evitará la edificación situada a menos de 8 m del borde exterior de la vía pecuaria, con excepción de aquellas obras de interés social y propiedad pública que sean autorizadas por el organismo competente.

ART. 116 Red de carreteras

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre. Así mismo se regulan todas las carreteras comprendidas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y que no

estén reservadas a la titularidad del Estado a través de la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

ART. 117 Protección de vías férreas

La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y por el R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, de Reglamento del Sector Ferroviario.

Conforme al R.D. 2387/2004, a efectos de restricción de usos, se establecen tres zonas diferenciadas, delimitadas interiormente por la arista exterior de la explanación (intersección del talud con el terreno natural), cuya anchura, medida perpendicularmente al carril, es la siguiente:

Zonas	Suelo Urbano	Suelo No Urbano
Zona de dominio Público	5	8
Zona de Protección	25	70

Las actuaciones a realizar en dichas zonas se ajustarán a lo establecido en el citado Real Decreto.

ART. 118 Instalaciones eléctricas

A los efectos de esta normativa consideramos la siguiente jerarquía:

- Red de alta tensión > 45 KV.
- Red de media tensión = 15 KV.
- Red de baja tensión > 1 KV.

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley de 18 de marzo de 1966, Reglamento de 28 de noviembre de 1968 y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. (BOE nº310 de 27 de diciembre de 2000).

Las edificaciones se prohíben, si la línea eléctrica discurre a menos de:

- ✓ 4 m de cualquier parte de la edificación.
- ✓ 5 m de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- ✓ $3,3 \text{ m} + U/150$, siendo U la tensión en KV, desde cualquier parte de la edificación.
- ✓ $3,3 \text{ m} + U/100$, desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas.
- ✓ Las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto), se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto.

ART. 119 De los cauces públicos y sus márgenes

Se entiende como cauce o alveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5 m de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de Cuenca.

Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m.

En la zona de policía será exigible autorización previa de la Comisaría de Aguas para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas Normas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por el organismo autonómico competente.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables con períodos de retorno inferiores a 50 años.

ART. 120 De los sistemas acuíferos

Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, la no destrucción del acuífero cuaternario subyacente.

ART. 121 De los ecosistemas de ribera

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

ART. 122 Protección del medio ambiente

Con excepción de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza de la finca, o de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, cualquier edificación, usos del suelo o modificación del terreno natural que se pretenda realizar en suelo rústico está sometida, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, a autorización previa de la Administración de la Comunidad Autónoma, según se establece en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Para la concesión de dicha autorización, la Consejería de Fomento deberá evaluar las alteraciones que la citada obra puede causar a los ecosistemas naturales y al paisaje.

Todas las instalaciones agrarias deberán cumplir lo preceptuado en esta Normativa.

122.1 Eliminación de residuos sólidos

Si los residuos producidos por cualquier industria o actividad no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad.

Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

122.2 Vertido de aguas residuales

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la normativa regional de vertidos.

Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa autonómica al respecto.

122.3 Emisión de gases

No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

122.4 Contaminación atmosférica

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, las Ordenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha Ley (Decreto 833/1975 y Orden 10 de agosto de 1976 y 18 de octubre de 1976).

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. Para ello podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contemplen todos estos extremos.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

122.5 Contaminación acústica y vibratoria

En ningún espacio ni instalación común de un edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 50 dBA.

El nivel máximo de inmisión en vivienda será de 30 dBA en horario nocturno (de diez de la noche a ocho de la mañana) y de 35 dBA durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que para el uso industrial se establecen.

Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

Se deberá cumplir en todo caso lo dispuesto en el Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deben cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros o de vibraciones.

ART. 123 Evaluación de Impacto Ambiental

Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en el anexo I del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por Ley 6/2001, de 8 de mayo, y en la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León, modificada por la Ley 3/2009 de 23 de diciembre de medidas de impulso de las actividades de servicios en Castilla y León, deberán someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental.

ART. 124 Protección Contra Incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las determinaciones del Código Técnico de la Edificación. Deberá cumplirse, por la edificación existente, la Norma Básica en todo el territorio, adecuándose, en lo posible, a las determinaciones de la misma o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, forzándose la erradicación.

TÍTULO II

CAPÍTULO 9: SUELO URBANO

ART. 125 **Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación del suelo, con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los planos de zonificación, en los que se delimita la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

ART. 126 **Categorías de suelo urbano**

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

- **Suelo urbano consolidado:** se clasifican como suelo urbano consolidado las áreas que están consolidadas por la edificación o por la urbanización, con los siguientes requisitos mínimos:
 - ✓ Grado de consolidación: constituirán el suelo urbano consolidado los solares y las zonas ocupadas por edificación con arreglo a las determinaciones de ordenación establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales.
 - ✓ Grado urbanización: se entenderá que el suelo urbano cuenta con urbanización consolidada cuando cuente con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica adecuados y con dimensiones suficientes para la edificación prevista por la ordenación del Normas Urbanísticas Municipales para el área homogénea.

Se considera área homogénea la que tiene características comunes de ordenación, uso, tipología y funcionamiento.

También se clasifican como suelo urbano consolidado las áreas que ya estén urbanizadas con arreglo a las determinaciones de planeamientos específicos.

- **Suelo urbano no consolidado:** se clasifican como suelo urbano no consolidado los terrenos que estando incluidos en el suelo urbano no cumplen los requisitos de consolidación o urbanización anteriores.

ART. 127 Desarrollo del suelo urbano**1. Suelo urbano consolidado**

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes clases, 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 regularizar alineaciones, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales o dotaciones públicas.

2. Suelo urbano no consolidado

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

- ✓ **Ámbitos con planeamiento incorporado:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento específico y cuyas determinaciones las Normas Urbanísticas Municipales asumen.
- ✓ **Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo:** ámbitos para los que no se establece la ordenación pormenorizada y para los que será precisa la formulación del correspondiente documento de planeamiento.

ART. 128 Zonas de ordenanza

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

- Ordenanza 1: Casco tradicional
- Ordenanza 2: Terminación de casco
- Ordenanza 3: Vivienda unifamiliar
- Ordenanza 4: Bloque
- Ordenanza 5: Industrial
- Ordenanza 6: Equipamiento
- Ordenanza 7: Equipamiento deportivo
- Ordenanza 8: Zonas verdes y espacios libres

ART. 129 Zonas desarrolladas por planeamiento incorporado

En el suelo urbano se ha delimitado un ámbito cuya ordenación está regulada por una figura de planeamiento redactada de forma previa a la redacción de este instrumento de planeamiento.

URPI-1 - Modificación Proyecto de Delimitación de Suelo urbano

Las condiciones particulares por las que se rige esta zona son las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en el documento de planeamiento original cuyas referencias se relacionan en la ficha correspondiente.

Se asumen las determinaciones de ordenación detallada del documento de modificación, incorporándolas a la documentación de las NUM:

- o Alineaciones y zona de ordenanza de aplicación en plano 2.1
- o Zona de ordenanza específica en Normativa Urbanística Fichas.

ART. 130 Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo

En suelo urbano no consolidado se delimitan sectores para los que no se establece ordenación, remitiéndose a planeamiento de desarrollo: Estudios de Detalle, y cuyo objeto será establecer las determinaciones de ordenación detallada.

CAPÍTULO 10: SUELO URBANIZABLE

ART. 131 **Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que las Normas Urbanísticas Municipales así clasifican, que están delimitadas en sectores para su urbanización, señaladas en los planos de clasificación de suelo.

ART. 132 **Desarrollo del suelo urbanizable**

1. Condiciones generales

Las Normas Urbanísticas Municipales incluyen en suelo urbanizable los sectores cuya incorporación al desarrollo urbano está justificada en base a las demanda de suelo residencial o productivo en el municipio, estableciendo las condiciones particulares de cada uno de ellos en la correspondiente ficha.

Las Normas Urbanísticas Municipales delimitan los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- Sector 1 residencial
- Sector 2 residencial
- Sector 3 residencial
- Sector 4 industrial
- Sector 5 industrial
- Sector 6 industrial

La ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo. Para el desarrollo de cada sector será necesaria la redacción de un Plan Parcial y un Proyecto de Actuación.

Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar de escala de trabajo respecto a la escala de las Normas Urbanísticas Municipales, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos de las Normas Urbanísticas Municipales, sin que ello suponga modificación de las mismas ni de su aprovechamiento.

2. Condiciones particulares para el desarrollo de los sectores que puedan verse afectados por riesgos de inundabilidad

Si como resultado del *Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables* se vieran afectados por riesgos de inundabilidad alguno de los sectores de suelo urbanizable delimitado, se deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones sobre usos permitidos:

Zona de flujo preferente, constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando

delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

Sólo podrán ser autorizados aquellos usos no vulnerables frente a avenidas, que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la Zona o Flujo Preferente y que, por tanto, no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos. Atendiendo a estas consideraciones se podrán permitir los siguientes usos:

- *Uso agrícola*, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- *Uso industrial-comercial*, como áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.
- *Usos residenciales*, como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.
- *Usos recreativos públicos y privados*, como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.

Zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de periodo de retorno y fuera de la Zona de Flujo Preferente.

No se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisibles las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc) siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 m.

Zona de inundación correspondiente a la avenida de 500 años y fuera de la de 100 años de periodo de retorno. Es la zona que puede ser afectada por las máximas avenidas extraordinarias y su límite correspondería a la línea de la avenida de 500 años de período de retorno. En ella las restricciones serían:

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la avenida de 500 años.
- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0.50m, salvo que hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

ART. 133 Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial, en suelo urbanizable no podrán realizarse obras o instalaciones salvo las correspondientes a sistemas generales previstos por las Normas Urbanísticas Municipales.

Podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las limitaciones establecidas en la legislación.

CAPÍTULO 11: SUELO RÚSTICO

ART. 134 **Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo rústico los terrenos que deben preservarse de la urbanización y que las Normas así clasifican, delimitados en los planos de clasificación del suelo

ART. 135 **Categorías del suelo rústico**

En suelo rústico se establecen las siguientes categorías:

- **Suelo rústico con protección agropecuaria:** terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador por sus características agrícolas. Se han incluido como suelo rústico con protección agropecuaria:
 - Protección agropecuaria de vega
 - Protección agropecuaria de secano
- **Suelo rústico con protección natural:** terrenos que presentan valores ambientales o naturales. Se han incluido como suelo rústico con protección natural:
 - Protección natural de cauces y riberas
 - Protección natural de espacios protegidos
 - Protección natural de vegetación de interés
 - Protección natural de embalse y entorno
- **Suelo rústico con protección cultural:** terrenos donde se localizan hallazgos o bienes inmuebles que es necesario proteger en base a sus valores culturales.
- **Suelo rústico con protección de infraestructuras:** terrenos ocupados, o que esté previsto ocupar, por las infraestructuras viarias y ferroviarias que atraviesan el término municipal, incluyendo las zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

ART. 136 **Zonas de ordenación en suelo rústico**

En suelo rústico se han delimitado las siguientes zonas de ordenación, cuyas determinaciones específicas están contenidas en las correspondientes fichas:

- A. Suelo rústico con protección agropecuaria de vega
- B. Suelo rústico con protección agropecuaria de secano
- C. Suelo rústico con protección natural de cauces y ribera
- D. Suelo rústico con protección natural de espacios protegidos
- E. Suelo rústico con protección natural de vegetación de interés
- F. Suelo rústico con protección natural de embalse y entorno
- G. Suelo rústico con protección de infraestructuras
- H. Suelo rústico con protección cultural

ART. 137 Condiciones generales para su desarrollo

Para el desarrollo de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales en suelo rústico se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo rústico.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley Urbanística de Castilla y León y a las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales para la zona de ordenación.

ART. 138 Régimen de edificación y uso del suelo rustico

- Se podrán autorizar los usos permitidos por las Normas Urbanísticas Municipales para cada una de las zonas de protección y ordenación delimitadas, con las condiciones establecidas en la ficha correspondiente.
- Podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con la protección establecida, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en el art. 29 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León

ART. 139 Carácter de las limitaciones de los usos

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna salvo en el caso de que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando, si fuera

necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

ART. 140 Usos ordinarios y excepcionales del suelo rústico

1. Conservación y regeneración de la naturaleza.

1a) Conservación activa.

Actividad encaminada a mantener el uso actual en las condiciones que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y cuidados.

1b) Restauración ambiental y paisajística.

Contempla la plantación o siembra de especies autóctonas, principalmente arbóreas o arbustivas y todas las acciones destinadas a la restauración ecológica y paisajística del medio.

2. Esparcimiento y ocio.

2a) Actividades de aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental, ...)

2b) Implantación de actividades recreativas de forma concentrada, contemplando la disposición de mesas, recreativos infantiles, sombrajes y auxiliares como aseos, kiosco de bebidas, etc.

3. Actividades agropecuarias.

3a) Agricultura de secano.

Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.

3b) Agricultura de regadío.

Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.

3c) Ganadería intensiva.

3d) Ganadería extensiva.

3e) Instalaciones agropecuarias

Edificaciones auxiliares a las explotaciones dedicadas a almacén, silos, establos, rediles, granjas animales, guarda de maquinaria, etc.

4. Actividades forestales.

4a) Explotación: maderas, etc.

4b) Plantaciones forestales

4c) Extracción productos forestales secundarios (o no maderables): plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos.

5. Canteras y graveras

Actividades cuya localización viene condicionada a la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

6. Instalaciones de tratamiento de áridos

7. Vertederos

7a) Vertederos de residuos sólidos urbanos (R.S.U.).

Instalaciones destinadas al almacenamiento de los residuos orgánicos, plásticos, vidrio y cartón generados en los núcleos urbanos

7b) Vertederos de inertes.

Instalaciones destinados a almacenar los materiales de construcción (escombros) generados en el municipio.

8. Depuración de aguas residuales.

Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.

9. Infraestructuras.

9a) Mantenimiento y adecuación de red viaria:

- Senderos
- Caminos
- Carreteras
- Aparcamientos

9b) Nuevos trazados de la red viaria:

- Senderos
- Caminos
- Carreteras
- Aparcamientos

9c) Eléctrica y telecomunicaciones.

9c1) Incluye la instalación de las líneas de conducción eléctrica y telecomunicaciones, así como repetidores de telefonía móvil o de televisión.

9c2) Incluye la mejora de las líneas de conducción eléctrica y telecomunicaciones, así como de repetidores de telefonía móvil o de televisión.

9d) Abastecimiento y saneamiento

10. Dotacionales

Usos destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que deben implantarse en el medio rural

11. Servicios

Incluyen todas las actividades dirigidas a la prestación de servicios a la población, con carácter permanente o estacional. Contempla actividades hoteleras, de restauración, etc.

12. Industrial

Implantación de construcciones e instalaciones de carácter industrial que deban ubicarse en el medio rural por tratarse de usos incompatibles con el medio urbano o por lo excepcional de sus instalaciones.

13. Construcciones e instalaciones contaminantes, nocivas o peligrosas

Contempla la implantación de aquellas instalaciones que sean susceptibles de alterara las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

14. Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras de infraestructuras o servicios públicos.

Contemplan el conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas ala ejecución, entretenimiento y servicios de las obras de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

15. Parque eólico

Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

16. Campo de golf**17. Camping****18. Viviendas unifamiliares.**

18a) Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación siempre que se acredite fehacientemente la vinculación de la actividad principal del titular a la explotación.

18b) Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

ART. 141 Condiciones de desarrollo de los usos ordinarios y excepcionales del suelo rústico**141.1. Edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias.**

Se permiten las siguientes construcciones:

1. Casetas de aperos de labranza con las siguientes características:

- Superficie 6 m²
- Retranqueo mínimo a linderos 5 m en regadío y 20 m en seco y 5 m a eje de caminos o vías de acceso

2. Almacenes e instalaciones:

- Edificabilidad: 0,15 m²/m²
- Ocupación: 15%

- Altura máxima: 1 planta (la altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso)
- Retranqueo mínimo a linderos 5 m en regadío y 20 m en seco y 5 m a eje de caminos o vías de acceso.

Se considera como parcela mínima la unidad mínima de cultivo establecida por el Organismo competente.

141.2. Edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas.

1. Clasificación:

Se establecen las siguientes categorías:

Primera: establos de hasta 2 cabezas de ganado mayor o 10 cabezas de ganado menor.

Segunda: establos de hasta 6 cabezas de ganado mayor o 25 de ganado menor.

Tercera: establos de más de 6 cabezas de ganado mayor o más de 25 de ganado menor.

2. Distancias:

Las instalaciones de la categoría primera no podrán situarse a menos de 500 metros del suelo urbano o urbanizable sectorizado.

Las de las categorías segundo y tercero no podrán instalarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano o urbanizable sectorizado.

3. Condiciones de edificación:

Ocupación máxima de parcela: será del 15 % de su superficie, tanto en seco como en regadío.

Edificabilidad máxima de parcela:

a) Suelo de seco:

Parcela mínima	10.000 m ²
Edificabilidad	0,15 m ² / m ²

b) Suelo de regadío:

Parcela mínima	5.000 m ²
Edificabilidad	0,15 m ² / m ²

La edificabilidad establecida será incompatible con cualquier otro uso en la parcela, excepto el residencial cuando sea de uso exclusivo para el mantenimiento y entretenimiento de la actividad ganadera.

Retranqueos: Retranqueo mínimo a linderos de parcela 5 m en regadío y 20 m en seco y 5 m a eje de caminos o vías de acceso.

4. Condiciones medio ambientales

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. Deberán obtener calificación ambiental con arreglo a lo establecido por la Ley 5/93 de Actividades clasificadas de Castilla y León

141.3. Edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones forestales.

Se permiten las construcciones vinculadas al uso forestal con las siguientes condiciones:

- ✓ La parcela mínima será igual a la unidad mínima de cultivo, establecida por el Organismo competente.
- ✓ La superficie máxima edificable será de 10 m² por cada hectárea de suelo con este uso.
- ✓ Retranqueo mínimo: 20 m a todos los linderos, 15 m a eje de caminos o vías de acceso.

141.4. Edificaciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

Condiciones de edificación: las necesarias para el funcionamiento de la instalación.

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental que deberá presentarse previo a la solicitud de licencia.

141.5. Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras de infraestructuras o servicios públicos

Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras de infraestructuras o servicios públicos, estatales, autonómicos o locales, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística y sectorial vigente.

Se consideran vinculadas directamente a las obras públicas las estaciones de servicio y las áreas de descanso de las autopistas y autovías, siendo usos autorizables en suelo rústico, atendiendo del grado de protección establecido en las fichas correspondientes a las zonas de ordenación del suelo rústico.

El Ayuntamiento determinará las zonas de localización preferente para estos usos dentro del término municipal.

- ✓ Condiciones de parcelación:
Parcela mínima: 20.000 m²
- ✓ Condiciones de edificación:
Edificabilidad: 0,15 m²/m²
Ocupación: 15%

141.6. Canteras y actividades mineras

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1973 de 21 de julio y R.D. 1994/1982 de 15 de octubre sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras y demás legislación específica que les sea de aplicación.

Estas actividades estarán siempre sometidas a la elaboración de un Análisis de Impacto Ambiental y su autorización urbanística será siempre derivada de que las medidas correctoras de la actividad sean adecuadas a juicio del Organismo competente para su autorización.

Al cesar la explotación, los autorizados vendrán obligados a la reposición del paisaje natural, reponiendo en lo posible la capa vegetal y la flora, a cuyo fin estarán obligados a la presentación de la correspondiente fianza. Las medidas correctoras presupuestadas en el proyecto serán avaladas al 100%.

Con carácter general esta actividad no se permite en ninguna zona de ordenación del suelo rústico, no obstante, cuando exista justificación expresa la Administración actuante podrá autorizarlo.

141.7. Instalaciones de tratamiento de áridos

Las instalaciones de tratamiento de áridos deberán autorizarse por la Comisión Provincial de Medio Ambiente con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

Para la concesión de dicha autorización el proyecto incluirá un Análisis de Impacto Ambiental que describirá las zonas donde van a extenderse los áridos y las previsiones de medidas correctoras de los efectos del polvo, impacto visual y del lavado de áridos. En cualquier caso, al abandonar la actividad, será precisa la reposición del cauce o terreno a su estado natural.

Se exigirá la plantación de masas arbóreas y arbustivas circundantes como medidas correctoras y balsas para la decantación de finos, impidiendo que los mismos contaminen los cursos de agua superficial o subterránea próximos.

141.8. Campamentos de turismoCondiciones generales

- ✓ Cumplirán lo establecido en el R.D. 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre (BOE 18 de enero de 1971), normativa regional y restante normativa específica.
- ✓ La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del organismo regional competente, se

permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.

- ✓ La dimensión de los terrenos adscritos a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 25.000 m² a 50.000 m².
- ✓ Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- ✓ Los campamentos de turismo se consideran como uso permitido en la categoría de suelo rústico que así se especifique.

El proyecto de campamento de turismo deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Condiciones de emplazamiento:

- ✓ Los campamentos de turismo se situarán a más de 50 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable de máxima crecida.
- ✓ La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

Condiciones de acceso y aparcamiento:

- ✓ Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección.
- ✓ Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.
- ✓ El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 m. El ancho mínimo será de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
- ✓ La existencia de viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación de suelo.

Condiciones de las instalaciones y servicios:

- ✓ Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.
- ✓ Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.
- ✓ Será preciso un sistema de depuración mediante tratamiento biológico, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
- ✓ Ninguna edificación podrá tener más de una planta. Deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 m y 15 m a eje de caminos o vías de acceso.
- ✓ Las plazas de acampada deberán guardar un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.

- ✓ El perímetro de protección, definido por los retranqueos, se plantará con árboles o arbustos.
- ✓ La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común; en ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.
- ✓ Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y de 30 m del camino de acceso.

141.9. Dotacional

En suelo rústico, cuando así lo permitan las determinaciones de la zona de ordenación, podrá implantarse construcciones destinadas a uso dotacional con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 20.000 m².
- Edificabilidad: 0,2 m²
- Ocupación: 15%
- Retranqueo mínimo: 5 m a todos los linderos en regadío y 20 m en seco; 5 m al eje de caminos o vías de acceso.
- Altura máxima: 2 plantas y 8 m de altura de cumbrera.

141.10. Servicios

En suelo rústico, cuando así lo permitan las determinaciones de la zona de ordenación, podrán implantarse construcciones destinadas a servicios con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 15.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².
- Ocupación máxima: 15%.
- Retranqueo mínimo: 5 m a todos los linderos en regadío y 20 m en seco; 5 m al eje de caminos o vías de acceso.
- Altura máxima: 2 plantas y 8 m de altura de cumbrera.

141.11. Viviendas unifamiliares aisladas

En suelo rústico, cuando así lo permitan las determinaciones de la zona de ordenación, podrán implantarse construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².
- Ocupación máxima: 5% de la superficie neta de parcela con una superficie máxima construida de 300 m².
- La edificación residencial no podrá emplazarse a una distancia inferior a 100 metros de cualquier otra edificación emplazada en suelo rústico, salvo las de la propia explotación agrícola o ganadera.

- La edificación residencial no tendrá comunicación directa con los locales de uso ganadero. Serán independientes y separados un mínimo de 5 m.
- Retranqueo mínimo: 5 m a todos los linderos en regadío y 20 m en seco; 5 m al eje de caminos o vías de acceso.
- Altura máxima: 2 plantas y 7 m de altura.

TÍTULO III PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 13 CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

ART. 142 Objeto

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos. Se recogen tanto los edificios, zonas o enclaves con Declaración de Interés Cultural, como aquellos que se distingan especialmente por sus características propias.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La entrada en vigor de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de interés social abre la vía a la expropiación forzosa, que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección Cultural de Castilla y León.

ART. 143 Ámbito

Las determinaciones del presente Capítulo son de aplicación a todos los edificios incluidos en el Catálogo que forma parte de las Normas Urbanísticas Municipales de Villada.

Las normas y definiciones que se establecen a continuación son complementarias de las determinaciones particulares y específicas de cada edificio o elemento incluidas en las correspondientes fichas.

ART. 144 Niveles de protección de los bienes catalogados

Se establecen tres niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Ambiental

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en esta Normativa.

144.1 Protección Integral

Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Será de aplicación a monumentos, edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.

Obras permitidas

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración

144.2 Protección Estructural

Tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

Obras permitidas: Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.

Se autorizarán con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación

144.3 Protección Ambiental

Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

Obras permitidas: Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración

ART. 145 Protección del Camino de Santiago

Esta protección tiene por objeto la protección y conservación del Camino de Santiago, con el fin de garantizar la integridad del Camino, tanto en sus tramos urbanos como rurales, evitando la intrusión de actividades y usos no deseables, consiguiendo una auténtica protección ambiental y paisajística en el entorno inmediato del Camino.

El Camino de Santiago fue declarado Conjunto Histórico-Artístico por Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre, la Junta de Castilla y León delimita la zona afectada por la declaración de Conjunto por Decreto 324/1999. La declaración como *conjunto histórico* implica su consideración como Bien de Interés Cultural de acuerdo con el artículo 14 de La Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En la actualidad la Junta de Castilla y León está redactando el *Plan Regional de ámbito territorial del Camino de Santiago a su paso por la Comunidad de Castilla y León* desde la necesidad de coordinar las actuaciones en el territorio. La figura del Plan Regional de ámbito Territorial se define en la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, como un instrumento de intervención directa en la ordenación territorial para la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, dotacionales o de implantación de infraestructuras que se consideren de interés o alcance regional.

Se establece una ficha concreta dentro del Catálogo que regula las determinaciones sobre el Camino de Santiago que serán de aplicación hasta tanto en cuenta no se produzca la aprobación definitiva del Plan Regional; requiriéndose no obstante la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para cualquier actuación en el Camino y su entorno.

ART. 146 Deber de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde a la Administración Local, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

ART. 147 Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados**1. Edificabilidad y ocupación.**

Los edificios con protección integral quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondiente a la zona de ordenanza donde se encuentre.

Si la protección de un edificio, sea cual fuere esta, exigiera la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las Condiciones de edificación de la zona de ordenanza donde esta se ubique, se disminuirá la ocupación en base al agotamiento de la edificabilidad marcada.

En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas, respetando las condiciones particulares que le asigne la ficha correspondiente.

2. Escaleras.

No serán de aplicación las normas generales sobre escaleras contenidas en esta Normativa, con objeto de facilitar y flexibilizar la rehabilitación de edificios catalogados, siempre y cuando se conserven las mismas en su situación actual.

En caso de que se proceda a modificar la escalera actual serán de aplicación la Normativa mencionada.

3. Ventilación e iluminación.

En los edificios catalogados a rehabilitar en su interior, no regirán las Normas correspondientes a las exigencias de luz y ventilación directa de las piezas habitables, ni a la proporción entre los huecos y las superficies de la planta de la pieza.

Lo anteriormente expuesto no será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de catalogación.

Además de lo contenido en esta Normativa, se permitirá en edificios a rehabilitar, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en cocinas.

No será aplicable a los nuevos cuerpos de edificación añadidos al que resulte objeto de rehabilitación.

En obras de reestructuración sucesivas será de aplicación, en las partes que se sustituyan de la edificación, lo establecido en esta Normativa.

Se permitirá en las partes que se mantienen, la utilización de chimeneas de ventilación, conductos de ventilación, y ventilación forzada en cocinas.

ART. 148 Informe previo

Cualquier actuación en los entornos de protección reconocidos en la presente Normativa de los Monumentos del Municipio, requerirá informe vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Palencia.

ART. 149 Tramitación de las obras en edificios catalogados

Como Norma general para la solicitud y concesión de licencia de obras en edificios y elementos de interés catalogados se exigirá la documentación técnica y requisitos necesarios según el alcance y tipo de obras a realizar, de acuerdo con lo señalado en esta Normativa para cada tipo de obra.

Desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales, las obras que afecten a los Bienes de Interés Cultural o a sus entornos, deberán contar previamente a la concesión de licencia municipal, con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio, tal como previene la Ley 16/85 en su artículo 20.4.

ART. 150 Modificaciones del Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas de las ya catalogadas, o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites recogidos en la legislación urbanística vigente, y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Inclusiones
Para la inclusión de una nueva pieza en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, elemento o enclave que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta. Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido a la Comisión de Patrimonio.
2. Exclusiones
Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente, indicando el por qué de la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación. Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el Ayuntamiento, será elevado a la Comisión de Patrimonio, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.
3. Modificación de las Condiciones de Protección

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

La Modificación del Catálogo implica en todo caso, la realización de la correspondiente modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, considerando la catalogación como una determinación de ordenación general.

ART. 151 Escudos

Se establece una protección integral sobre los escudos existentes en las edificaciones independientemente que los edificios que los soporten hayan sido catalogados.

Las actuaciones sobre los mismos requerirán autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio.

ART. 152 Catálogo Arqueológico

El documento de Normas Urbanísticas Municipales contiene un Catálogo Arqueológico, que tiene por objeto la conservación, protección y documentación del patrimonio arqueológico existentes en el término municipal de Villada.

Serán de obligado cumplimiento las medidas de protección arqueológica establecidas en el CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO: Capítulo VIII. Normativa de protección, tanto en el suelo rústico como en el suelo urbano, debiéndose seguir el procedimiento administrativo que en cada caso le corresponda.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLADA

ÍNDICE

SUELO URBANO

- ZONAS DE ORDENANZA
- ZONAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SUELO RÚSTICO

- ZONAS DE ORDENACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

SUELO URBANO

ZONAS DE ORDENANZA

ZONA DE ORDENANZA	CASCO TRADICIONAL	1
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar o colectiva	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar y colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Residencia comunitaria. • Comercial en categorías a y b en todas las situaciones. • Oficinas. • Hotelero. • Hostelero y servicios recreativos con aforo. Tipo I y II. • Otros servicios terciarios con aforo Tipo I y II. • Industria y talleres compatible con el uso residencial. • Dotacional en todas sus clases.
Condicionados	Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	100 m ²
Frente mínimo	5 m.
Retranqueos mínimos	
Fachada	Prohibido.
Lindero	No.

VOLUMEN

Edificabilidad	1,8 m ² /m ²
Ocupación:	
Planta baja	100 %
Planta piso	80 %
Altura máxima	7,50 m, 2 plantas *
Sótano	1 planta
Bajo cubierta	Permitido
* Se permite una altura máxima de tres plantas en las edificaciones que en el momento de aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales tengan materializada esta altura, y de forma específica para la parcela de propiedad municipal señalada en plano..	

CONDICIONES DE PARCELACIÓN	Se consideran edificables las parcelas catastrales existentes en el momento de aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales, sin perjuicio de que se establezcan condiciones para las segregaciones.
-----------------------------------	--

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> • La cubierta deberá ser inclinada, con pendiente máxima de un 30 %
-------------------------------	---

CONDICIONES DE OCUPACIÓN	En las parcelas existentes con superficie igual o menor de 60 m ² se permitirá la ocupación de parcela del 100 %
---------------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	CASCO TRADICIONAL	1
-------------------	-------------------	---

<p>CONDICIONES ESTÉTICAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. • En la composición y proporción de huecos deberá prevalecer el macizo sobre el vano y la proporción vertical sobre la horizontal. • En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera, chimeneas, etc, deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales. • Se podrán utilizar alguno de los <i>materiales de fachada</i> siguientes: <ul style="list-style-type: none"> . Revocos blancos o con pigmentación natural en tonos claros y preferentemente dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra . Piedra natural .Ladrillo de tejar exclusivamente en tonos rojizos <p>Se permite la alternancia de revocos, ladrillo cara vista y piedra en la misma fachada.</p> • La <i>Carpintería</i> exterior será de madera o metálica, lacada o pintada, no se permite el aluminio anodizado en su color natural. Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente. Las barandilla y miradores serán metálicos, lacados o pintados. • No se permiten terrazas ni cuerpos cerrados volados en fachada. • Se permiten balcones y miradores con vuelos recomendados de 35 cm y nunca superior a 60 cm, el cerramiento de estos será metálico. El suelo de balcones y miradores no se ejecutará como prolongación del forjado de planta, sino con forjado propio, con un canto inferior a 10 cm. • Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.
-------------------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	CASCO TRADICIONAL	1
-------------------	-------------------	---

<p>CONDICIONES ESTÉTICAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El material de <i>Cubierta</i> será teja curva de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos • La pendiente de la cubierta inclinada deberá ser continua, no permitiéndose los quiebros. Los huecos de iluminación que se instalen por encima de la altura máxima llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, situados como mínimo a partir de 1 m de la alineación de fachada. • Se permite la instalación de buhardillas, similares a las que se construyen tradicionalmente con los mismos materiales empleados en las cubiertas. Se deberán situar en los ejes verticales que marquen la composición de los huecos de fachada, guardando su paramento vertical la distancia de 1 m desde la alineación oficial, medido sobre plano horizontal, con unas dimensiones máximas frontales de 1 m x 1,20 m. • No se permite la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto la alineación de fachada. • La cubierta irá siempre rematada con alero, prohibiéndose los petos como remate de fachada. • Los <i>Aleros</i> tendrán un canto igual o inferior a 10 cm, permitiéndose un vuelo de hasta 40 cm. • En los edificios catalogados se deberá tener en cuenta la normativa específica que al efecto se establece en el Catálogo de Bienes protegidos.
-------------------------------------	--

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	2
TIPOLOGÍA	Vivienda colectiva	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial, vivienda unifamiliar • Residencia comunitaria. • Comercial en categorías a y b, en todas las situaciones. • Hotelero. • Hostelero. • Servicios recreativos. • Otros servicios terciarios. • Industria y talleres compatibles con el uso residencial. • Dotacional en todas sus clases.
Condicionados	<ul style="list-style-type: none"> • Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	150 m ²
Frente mínimo	7 m
Retranqueos	
Fachada	Prohibido.
Linderos	No.

VOLUMEN

Edificabilidad	1,6 m ² / m ² *
Ocupación	80 % en todas las plantas
Altura máxima	7 m, 2 plantas
Sótano	1 planta
Bajo cubierta	Permitido
* En las parcelas incluidas en actuaciones aisladas el aprovechamiento se fija en la ficha correspondiente de la actuación (Memoria de Gestión).	

CONDICIONES ESPECÍFICAS	Las parcelas en las que, debido a sus reducidas dimensiones, o por su especial localización dentro de la manzana, se demuestre la imposibilidad de desarrollar un programa residencial coherente, se permite la variación de las condiciones de ocupación y retranqueos debidamente justificados sin que se desvirtúe la tipología residencia asignada.
--------------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	MANZANA CERRADA	2
-------------------	-----------------	---

<p>CONDICIONES ESTÉTICAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En la composición de las fachadas se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional • La regulación de materiales de la edificación y los cuerpos salientes será la misma de la Ordenanza de Casco Tradicional. • La cubierta será inclinada, permitiéndose un 20% de la superficie en planta de la edificación con cubierta plana. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional, quedan prohibidos los petos y la elevación del borde del alero sobre la altura máxima permitida.
-------------------------------------	--

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar adosada y pareada (grado 1) Vivienda unifamiliar pareada y aislada (grado 2)	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar.
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Residencia comunitaria. • Comercial, categoría a en planta baja. • Oficinas como despacho profesional doméstico. • Dotacional en todas las clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Grado 1

Grado 2

Parcela mínima	150 m ² *	400 m ² *
Frente mínimo	6 m	12 m
Retranqueos		
Fachada	3 m	5 m
Linderos	No	3 m
* Se consideran edificables las parcelas catastrales inferiores a la mínima establecida existentes en el momento de aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales		

VOLUMEN

Edificabilidad	1,00 m ² /m ² *	0,5 m ² /m ²
Ocupación	60%	40%
Altura máxima	7 m, 2 plantas **	7 m, 2 plantas
Sótano	1 planta	1 planta
Ático	No	No
Bajo cubierta	Permitido	Permitido
* En las parcelas incluidas en actuaciones aisladas el aprovechamiento se fija en la ficha correspondiente de la actuación (Memoria de Gestión).		
** Se permite una altura más en las zonas señaladas gráficamente.		

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	Se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y el aparcamiento de vehículos.
-----------------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	<p>En promociones unitarias de la totalidad de la manzana se admitirá un retranqueo menor a fachada entre 0 y 3 metros. En este caso será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.</p> <p>Se establece como longitud máxima de edificación 80 m lineales, con un número máximo de 12 viviendas agrupadas.</p> <p>Para promociones de proyecto unitario se admite agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de parcelación y condiciones de volumen descritos en esta zona de ordenanza. En cualquier caso, la superficie máxima construida resultante no superará $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, ni el número máximo de viviendas el que se hubiera obtenido de dividir la superficie de parcela mínima (150 m^2).</p> <p>Será exigible en este caso la redacción de un Estudio de Detalle.</p>	
CONDICIONES DE VOLUMEN	<p>El sótano no podrá sobrepasar la superficie ocupada sobre rasante. Se admite el uso habitable bajo cubierta, computando en la edificabilidad total.</p>	

ZONA DE ORDENANZA	BLOQUE	4
TIPOLOGÍA	Vivienda colectiva	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda colectiva.
Complementarios	Garaje-aparcamiento privado.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Residencia comunitaria. • Comercial en categorías a y b, en todas las situaciones. • Hotelero. • Hostelero. • Servicios recreativos. • Otros servicios terciarios. • Industria y talleres compatibles con el uso residencial. • Dotacional en todas sus clases.
Condicionados	<ul style="list-style-type: none"> • Almacén asociado a las actividades que se implanten en planta baja.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	250 m ²
Frente mínimo	8 m
Retranqueos	
Fachada	Prohibido.
Linderos	No.

VOLUMEN

Ocupación	Coincidente con la edificación existente.
Altura máxima	10 m, 3 plantas
Sótano	1 planta
Bajo cubierta	Permitido

CONDICIONES ESTÉTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • La regulación de materiales de la edificación y los cuerpos salientes será la misma de la Ordenanza de Manzana cerrada. • La cubierta será inclinada, permitiéndose un 20% de la superficie en planta de la edificación con cubierta plana. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional, quedan prohibidos los petos y la elevación del borde del alero sobre la altura máxima permitida.
------------------------------	--

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIAL	5
TIPOLOGÍA	Edificación aislada y adosada	

USOS

Característicos	Industrial
Complementarios	Garaje - aparcamiento.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Oficinas • Comercial • Hostelero • Hotelero • Servicios recreativos • Otros servicios terciarios
Condicionados	Vivienda de guardería con una superficie total no superior a 120 m ²
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

	Industria aislada	Industria adosada
Parcela mínima	1.000 m ²	400 m ²
Frente mínimo	20 m	10 m
Retranqueos		
Fachada	5 m	5 m
Linderos	5 m	3 m sólo a lindero trasero

VOLUMEN

Edificabilidad	0,70 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²
Ocupación	60%	70%
Altura máxima	10 m, 2 plantas	10 m, 2 plantas
Sótano	1 planta	1 planta

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	Deberán destinarse exclusivamente a zonas verdes o aparcamientos, éstos deberán ocupar como mínimo el 10% de la superficie libre, debidamente pavimentado y señalizado.
-----------------------------------	---

CONDICIONES PARTICULARES	Será obligatorio el vallado de las parcelas, con cerca de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 50 cm de altura. La altura total de la cerca será de 2 m.
---------------------------------	--

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	6
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento	

USOS

Característicos	Dotacional en todas sus clases.
Complementarios	<ul style="list-style-type: none"> • Garaje - aparcamiento. • Oficinas. • Hostelero. • Comercial, categoría a.
Compatibles	Servicios recreativos en todas sus categorías.
Condicionados	Vivienda de guardería
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
En ningún caso los usos complementarios y compatibles podrán sustituir al uso predominante, no pudiendo superar el 40% de la edificabilidad asignada a la parcela, siendo preceptivo, justificar en todo caso, la dependencia o vinculación de estos usos con respecto al característico.	

SITUACIÓN

Ocupando una manzana completa o cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	No se fija
Frente mínimo	No se fija
Retranqueos	
Fachada	Libre
Línderos	Libre

VOLUMEN

Edificabilidad	1,00 m ² /m ²
Ocupación	50%
Altura máxima	12 m, 3 plantas
Sótano	1 planta

SITUACIÓN

Equipamiento en parcela entre medianeras o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	La edificación podrá regirse por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación.
-----------------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	6
--------------------------	---------------------	----------

CONDICIONES PARTICULARES	<p>Cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a edificabilidad.</p>
---------------------------------	---

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	7
TIPOLOGÍA	Recinto destinado al uso deportivo en pabellón cubierto o instalaciones al aire libre	

VOLUMEN

Pabellón cubierto	
Edificabilidad	1,5 m ² /m ²
Ocupación	La necesaria para la instalación
Altura máxima	Se ajustará a la normativa correspondiente.
Sótano	1 planta.
Instalaciones al aire libre	
Edificabilidad	0,3 m ² /m ²
Ocupación	La necesaria para la instalación.
Altura máxima	6 m, 2 plantas
Sótano	Permitido

ZONA DE ORDENANZA	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	8
TIPOLOGÍA		

USOS

Característicos	Espacios libres de dominio y uso público.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. • Servicios asociados al disfrute de la zona verde.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,05 m ² /m ²
Ocupación	
Uso deportivo	30%
Uso espectáculos	15%
Edificación auxiliar	5%
Altura	4 m, 1 planta
Retranqueos a todos los linderos	3 m mínimo

ZONA DE ORDENANZA	ESTACIONES DE SERVICIO	9
TIPOLOGÍA		

USOS

Característicos	Estación de servicio
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Terciario • Garaje aparcamiento
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,30 m ² /m ²
Ocupación	30%
Altura	1 planta
Retranqueos a todos los linderos	5 m mínimo

ZONA DE ORDENANZA	VIVIENDA UNIFAMILIAR URPI -1	10
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar aislada y pareada	

USOS

Característicos	Residencial, vivienda unifamiliar.
Complementarios	Garaje – aparcamiento privado. Almacén Industrial existente *
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Oficinas como despacho profesional doméstico. • Dotacional en todas las clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.
* Se permite como uso complementario el uso industrial ya existente en el momento que se produzca la aprobación definitiva de las NUM.	

PARCELACIÓN

Parcela mínima	500 m ²
Frente mínimo	15 m
Retranqueos	
Fachada	Se fija gráficamente en planos
Linderos	3 m, excepto en el caso de viviendas pareadas
Únicamente se podrá construir una vivienda por parcela	

VOLUMEN

Edificabilidad*	1,00 m ² /m ²
Ocupación*	85%
Altura máx. cornisa	7,5 m, 2 plantas
Altura máx. coronación	10,5 m
Sótano y semisótano	1 planta, limitada a la proyección en planta de la superficie ocupada sobre rasante.
Ático	No
Bajo cubierta	Permitido
En el cómputo de la edificabilidad y la ocupación se tendrán en cuenta las edificaciones anejas permitidas complementarias al uso residencial de garaje y almacén.	

ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	Se permiten los usos o actividades de esparcimiento, los deportivos que no precisen instalaciones cubiertas y el aparcamiento de vehículos.
-----------------------------------	---

CONDICIONES ESTÉTICAS	<p>Los materiales permitidos en fachada serán:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piedra de la zona • Mampostería • Enfoscado • Mampostería con paños de ladrillo • Ladrillo de tejar en color rojo • Madera en ornamentaciones: vigas, aleros y carpintería <p>Se utilizarán colores "tierra" en concordancia con el entorno</p>
------------------------------	---

**ZONAS DESARROLLADAS
POR PLANEAMIENTO INCORPORADO**

PLANEAMIENTO INCORPORADO		URPI-1
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano consolidado	

PLANEAMIENTO EN DESARROLLO Y MODIFICACIONES

Denominación	Aprobación definitiva
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modificación puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano 	5-julio-2001

DETERMINACIONES PARTICULARES

Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Calificación	Residencial
Ordenanza de aplicación	Vivienda unifamiliar aislada y pareada
Superficie del sector	15.900 m ²
Intensidad máxima	3 m ³ / m ²

**SECTORES DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO**

SECTOR		SUNC -1
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano no consolidado	

SITUACIÓN

Situado al Suroeste del núcleo urbano consolidado.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector	22.300 m ²
Uso predominante	Residencial.
Usos compatibles	Equipamiento, Terciario
Edificabilidad máxima	0,50 m ² /m ²
Densidad máxima viviendas	30 viviendas/ Ha
Densidad mínima de viviendas	25 viviendas/ Ha
Índice de integración social	23 % s/ edificabilidad residencial

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

- La ordenación deberá dotar de continuidad al viario local que atesta con el ámbito del sector, conformando una estructura viaria racional coherente con las tipologías previstas.
- La ordenación deberá garantizar la total separación de los usos residenciales a desarrollar con los usos industriales que se asientan colindantes al sector.
- Se deberá integrar en la ordenación el edificio existente catalogado (*Catálogo nº 32*)

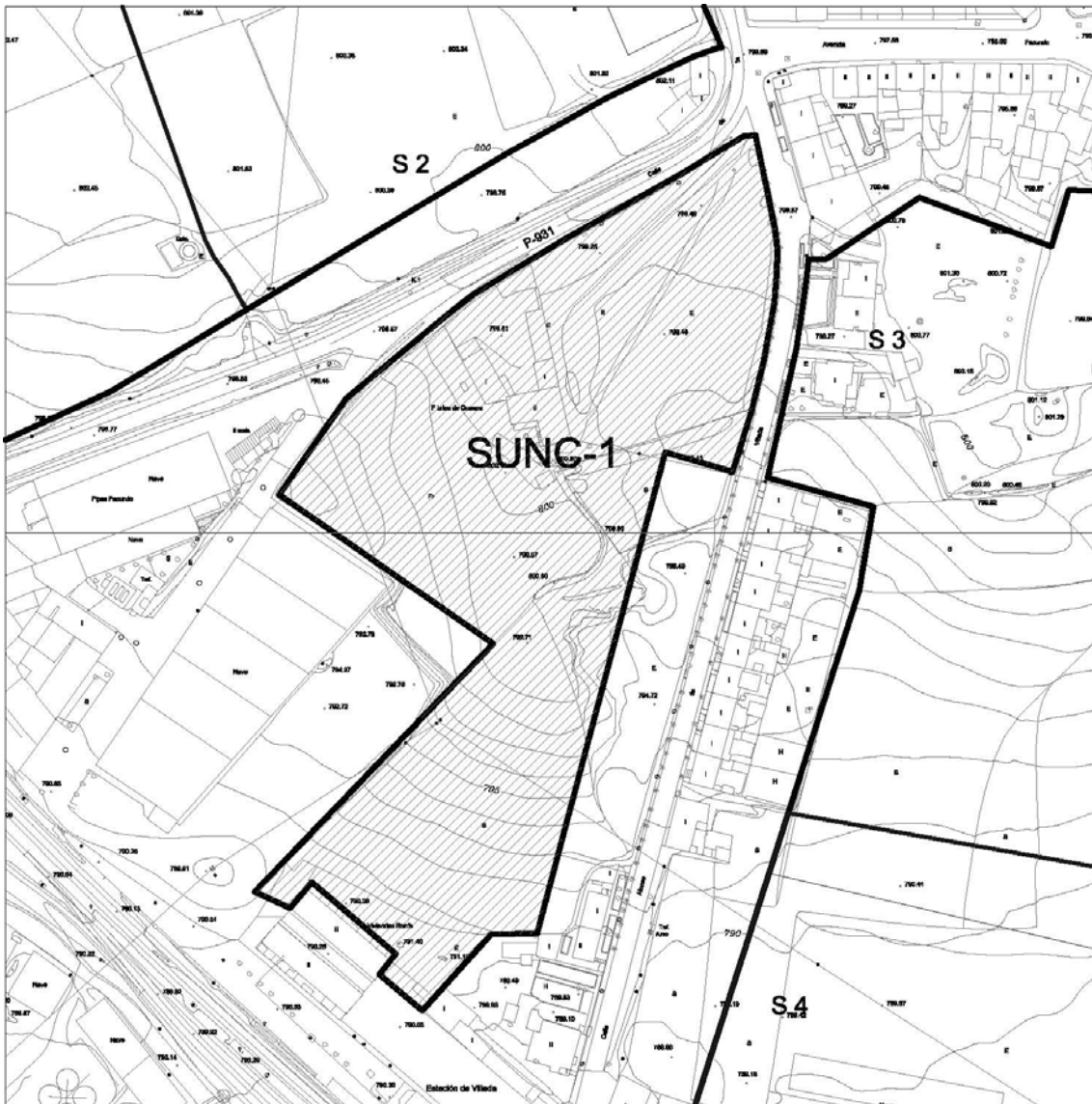
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Tipología de la edificación	Vivienda colectiva en manzana cerrada Vienda unifamiliar.
Altura máxima de la edificación	3 plantas
<ul style="list-style-type: none"> • La ordenación debe completar las manzanas residenciales colindantes. 	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privado
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de seis años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales.

SECTOR	SUNC -1
--------	---------



SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE	SECTOR 1
--------------------------	-----------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector (S)	23.640 m ²
Uso predominante	Residencial
Uso prohibido	Industrial
Edificabilidad máxima (s/S-SG)	0,40 m ² /m ²
Superficie sistemas generales (SG)	SGSUZ-E-1: 1.180 m ²
Superficie (excluidos SG)	22.458 m ²
Densidad máxima viviendas	25 viviendas/ Ha (1)
Densidad mínima de viviendas	20 viviendas/ Ha (1)
Índice de integración social	30 % s/ edificabilidad residencial (2)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • El viario local contenido en la ordenación es vinculante. • Los sistemas locales de equipamiento y espacios libres de uso público deberán localizarse en colindancia con el equipamiento asistencial existente colindante al sector, conformando con éste una pieza dotacional singular. • Se establece la localización orientativa del sistema general de equipamiento admitiéndose ajustes y, o variaciones, debiendo, en este caso, demostrar la idoneidad de la modificación.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Tipología de la edificación	Vivienda unifamiliar Vivienda colectiva
Altura máxima de la edificación	2 plantas (B+1+bajo cubierta)
<ul style="list-style-type: none"> • La ordenación deberá cuidar la imagen del conjunto edificado que se abre hacia el medio rural, conformando una fachada digna hacia éste, que en ningún caso constituyan traseras. 	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales..

(1) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

(2) El porcentaje establecido para vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial se entenderá como mínimo.

SUELO URBANIZABLE	SECTOR 1
--------------------------	-----------------

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

El documento que definirá la ordenación detallada -Plan Parcial- deberá tener en cuenta los resultados del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables con el fin de que se garantice su no afección por zonas o terrenos inundables.

De forma previa a la aprobación del planeamiento de desarrollo, será necesaria la solicitud de nuevo informe al Organismo de cuenca.

La ordenación del sector deberá tener en cuenta los criterios de la Confederación Hidrográfica del Duero en relación a los usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables; recogidos en el *artículo 132.2* del documento de Normativa Urbanística de estas N.U.M.



SUELO URBANIZABLE	SECTOR 2
--------------------------	-----------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector (S)	17.490 m ²	
Uso predominante	Industrial	
Uso prohibido	Residencial	
Edificabilidad máxima (s/S-SG)	0,40 m ² /m ²	
Superficie sistemas generales (SG)	SGSUZ-EL-1: 870 m ²	
Superficie (excluidos SG)	16.620 m ²	
Índice de variedad de usos (%sobre aprovechamiento total)	Industrial	90%
	Terciario	10% (1)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá garantizar la integración con el suelo urbano industrial colindante. • Se establece la localización orientativa del sistema general de equipamiento admitiéndose ajustes y, o variaciones, debiendo, en este caso, demostrar la idoneidad de la modificación. • Las dotaciones correspondientes a los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamiento se deberán localizar junto a la carretera de salida a la ciudad, con el objeto que exista una pieza dotacional que sirva como elemento de transición entre los usos industriales y los usos residenciales que se consolidan en el otro margen.
--

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Tipología de la edificación	Edificación aislada Edificación adosada
------------------------------------	--

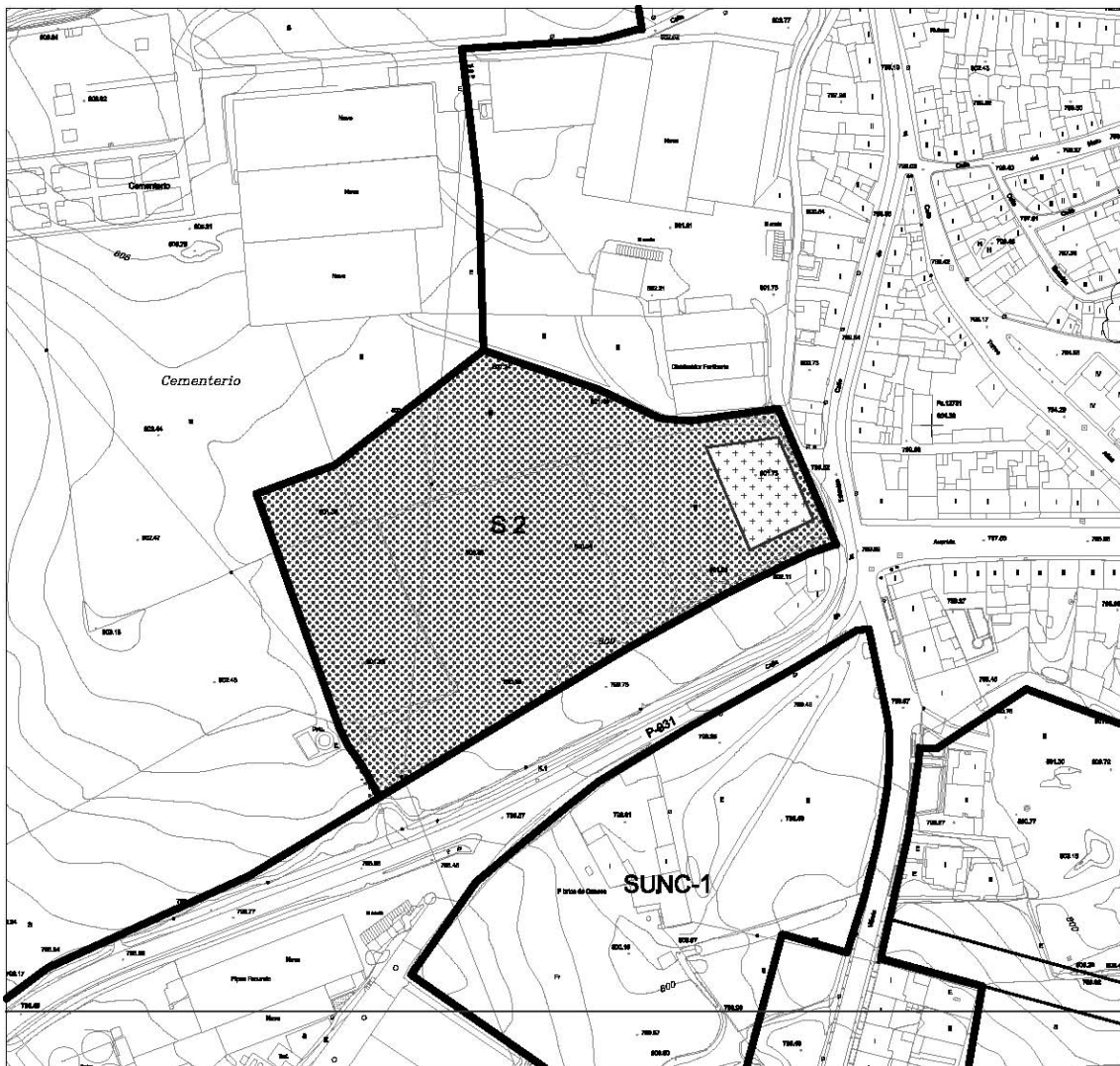
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales.

(1) El porcentaje establecido para uso terciario sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.

SUELO URBANIZABLE

SECTOR 2



SUELO URBANIZABLE	SECTOR 3
--------------------------	-----------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector (S)	51.550 m ²
Uso predominante	Residencial
Uso prohibido	Industrial
Edificabilidad máxima	0,40 m ² /m ²
Superficie sistemas generales (SG)	SGSUZ-EL-2: 2.600 m ²
Superficie (excluidos SG-SG)	48.950 m ²
Densidad máxima viviendas	25 viviendas/ Ha (1)
Densidad mínima de viviendas	20 viviendas/ Ha (1)
Índice de integración social	30 % s/ edificabilidad residencial (2)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • El Viario local contenido en la ordenación es vinculante, admitiéndose ajustes para su adaptación a la base topográfica. • Se establece la localización orientativa del sistema general de espacios libres públicos admitiéndose ajustes y, o variaciones, debiendo, en este caso, demostrar la idoneidad de la modificación.
--

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Tipología de la edificación	Vivienda colectiva en manzana cerrada Vivienda unifamiliar
Altura máxima de la edificación	3 plantas (B+2)

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de 6 años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales.

(1) El número máximo de viviendas será el resultado de multiplicar la densidad por la superficie del sector excluidos sistemas generales.

(2) El porcentaje establecido para vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial se entenderá como mínimo.

SUELO URBANIZABLE	SECTOR 3
-------------------	----------

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

El documento que definirá la ordenación detallada -Plan Parcial- deberá tener en cuenta los resultados del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables con el fin de que se garantice su no afección por zonas o terrenos inundables.

De forma previa a la aprobación del planeamiento de desarrollo, será necesaria la solicitud de nuevo informe al Organismo de cuenca.

La ordenación del sector deberá tener en cuenta los criterios de la Confederación Hidrográfica del Duero en relación a los usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables; recogidos en el artículo 132.2 del documento de Normativa Urbanística de estas N.U.M.



SUELO URBANIZABLE	SECTOR 4
--------------------------	-----------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector (S)	79.777 m ²	
Uso predominante	Industrial	
Uso prohibido	Residencial	
Edificabilidad máxima (s/S-SG)	0,40 m ² /m ²	
Superficie sistemas generales (SG)	SGSUZ-E-2: 4.000 m ²	
Superficie (excluidos SG)	75.777 m ²	
Índice de variedad de usos (%sobre aprovechamiento total)	Industrial	90%
	Terciario	10% (1)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • La ordenación del sector deberá respetar el viario que se fija en los planos de forma vinculante, admitiéndose ajustes para su adaptación a la base topográfica. • Se establece la localización vinculante del sistema general de equipamiento. • Las dotaciones correspondientes a los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamiento se deberán localizar junto a la zona residencial, con el objeto que exista una pieza dotacional que sirva como elemento de transición entre los usos industriales y residenciales.
--

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Tipología de la edificación	Edificación aislada Edificación adosada
<ul style="list-style-type: none"> • La ordenación debe prever la integración de las edificaciones existentes siempre que su uso sea contemplado como compatible en el sector. 	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales.

(1) El porcentaje establecido para uso terciario sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.

SUELO URBANIZABLE	SECTOR 4
-------------------	----------

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

El documento que definirá la ordenación detallada -Plan Parcial- deberá tener en cuenta los resultados del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables con el fin de que se garantice su no afección por zonas o terrenos inundables.

De forma previa a la aprobación del planeamiento de desarrollo, será necesaria la solicitud de nuevo informe al Organismo de cuenca.

La ordenación del sector deberá tener en cuenta los criterios de la Confederación Hidrográfica del Duero en relación a los usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables; recogidos en el *artículo 132.2* del documento de Normativa Urbanística de estas N.U.M.



SUELO URBANIZABLE	SECTOR 5
--------------------------	-----------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector (S)	31.000 m ²	
Uso predominante	Industrial	
Uso prohibido	Residencial	
Edificabilidad máxima (s/S-SG)	0,40 m ² /m ²	
Superficie sistemas generales (SG)	Propuestos	SGSUZ EL-3: 1.300 m ²
	Existentes	SG V: 3.980 m ² SG canal: 815 m ² SG total: 4.795 m ²
Superficie (excluidos SG)	26.205 m ²	
Índice de variedad de usos (%sobre aprovechamiento total)	Industrial	90%
	Terciario	10% (1)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVA

<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá garantizar la integración con el suelo urbano industrial colindante, dando continuidad a los viarios proyectados en éste. • Se establece la localización orientativa del sistema general de espacios libres admitiéndose ajustes y, o variaciones, debiendo, en este caso, demostrar la idoneidad de la modificación.
--

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Tipología de la edificación	Edificación aislada Edificación adosada
------------------------------------	--

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial y Proyecto de Actuación
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	Se deberá redactar el documento de planeamiento de desarrollo en el plazo de 8 años desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales.

(1) El porcentaje establecido para uso terciario sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.

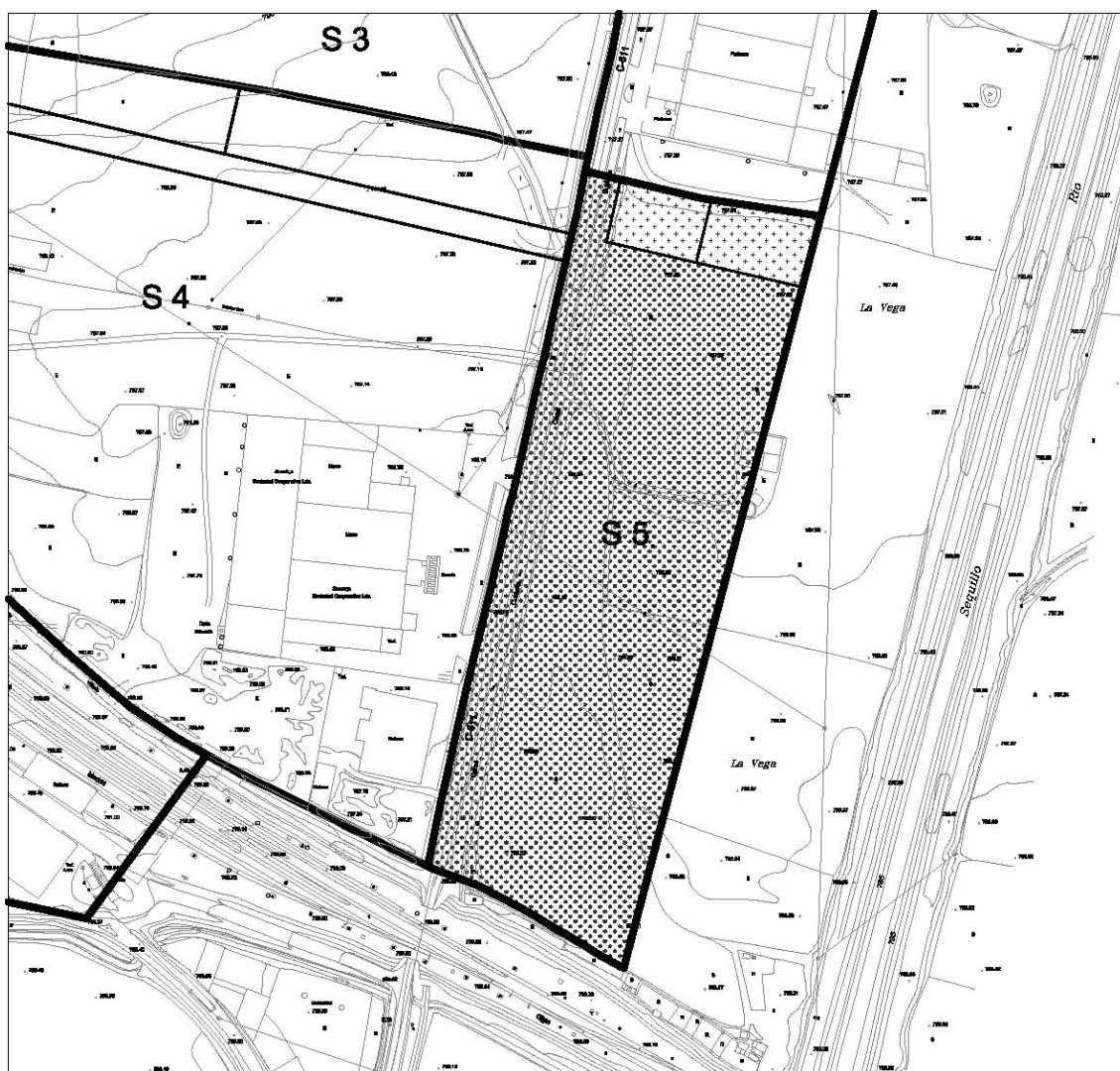
SUELO URBANIZABLE	SECTOR 5
-------------------	----------

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

El documento que definirá la ordenación detallada -Plan Parcial- deberá tener en cuenta los resultados del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables con el fin de que se garantice su no afección por zonas o terrenos inundables.

De forma previa a la aprobación del planeamiento de desarrollo, será necesaria la solicitud de nuevo informe al Organismo de cuenca.

La ordenación del sector deberá tener en cuenta los criterios de la Confederación Hidrográfica del Duero en relación a los usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables; recogidos en el artículo 132.2 del documento de Normativa Urbanística de estas N.U.M.



SUELO RÚSTICO
ZONAS DE ORDENACIÓN

A. SUELO RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA, DE VEGA

Descripción: recoge todos los terrenos de vega que se desarrollan junto a los cauces de los ríos Sequillo y arroyo de los Templarios y que recorren el término de norte a sur

Valores más destacables: Son los terrenos de mayor productividad agrícola debido a sus componentes geológicos (depósitos fluviales del cuaternario), litológicos e hidrográficos.

GRADO DE PROTECCIÓN: Alto

USOS DEL SUELO:**Permitidos:**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- 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, entendiéndose como tales:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos únicamente de origen vegetal y animal.
 - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
 - Las instalaciones de regadío.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Autorizables

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Construcciones e Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Otros usos, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público que no sean comerciales, industriales o de almacenamiento:
 - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 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.

Prohibidos

Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 del Decreto 45/2009 por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y además:

- 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.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

B. SUELO RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA, DE SECANO

Descripción: terrenos caracterizados por los cultivos de producción agrícola de secano. Ocupan la mayor extensión de los terrenos rústicos del término municipal. Áreas de especial relevancia para la conservación de las aves esteparias incluidas en el Listado de Especies Silvestres en régimen de protección especial como la *avutarda* y el *aguilucho cenizo*, especies catalogadas como vulnerables en el Catálogo Español de Especies amenazadas.

Valores más destacables: se trata de las zonas llanas y alomadas que tradicionalmente han tenido y tienen una explotación agrícola destinada a cultivos de cereales en secano dentro de la unidad Tierra de Campos.

GRADO DE PROTECCIÓN: Medio

USOS DEL SUELO:**Permitidos:**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- 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, entendiéndose como tales:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos únicamente de origen vegetal y animal.
 - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
 - Las instalaciones de regadío.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Autorizables

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluso las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Otros usos, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público que no sean comerciales, industriales, o de almacenamiento:
 - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 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.

Prohibidos

Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 del Decreto 45/2009 por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y además:

- 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.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población, que cuenten con acceso y servicios exclusivos.

C. SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL, DE CAUCES Y RIBERAS

Descripción: Incluye una franja, generalmente lineal, que se desarrolla principalmente en torno al río Sequillo y arroyo de los Templarios y donde se desarrolla una vegetación de ribera, formada principalmente por chopos y álamos negros, de porte arbóreo.

También se consideran con esta categoría de suelo rústico las franjas lineales que acompañan a todos los arroyos que discurren por el término municipal.

Valores más destacables: Estas áreas constituyen las únicas donde se desarrolla vegetación natural de porte arbóreo del municipio.

GRADO DE PROTECCIÓN: Alto

USOS DEL SUELO:**Autorizables**

De acuerdo con el Decreto 22/2004 al suelo rústico de protección natural debe aplicarse en cuestión de usos permitidos los establecidos en la legislación sectorial relativa a aguas.

Son usos sujetos a autorización:

- Obras de rehabilitación de instalaciones y construcciones ya existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Conservación activa. Se fomentarán los usos que contribuyan a la conservación y mejora de los cauces, vegetación y paisaje. En este sentido se permitirán los trabajos que propicien la mejora de la cubierta forestal y arbustiva (principalmente los bosques de ribera).
- Extracción de productos forestales secundarios (o no maderables): plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos.
- Actividades de aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental, ...) que no impliquen nuevas instalaciones
- Captación, depósito y distribución de agua, previa autorización del organismo ambiental competente.
- Actuaciones de modificación o corrección de cauces previa autorización del organismo ambiental competente.
- Conducciones de aguas residuales, previa autorización del organismo medioambiental competente. Se establecerán las condiciones para que las afecciones ambientales que se generen presenten una intensidad baja y se asegure la integración del uso o actividad dentro del medio rural.

Prohibidos

Se prohíben todos los usos y actividades no contemplados en el apartado anterior.

D. SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE ESPACIOS PROTEGIDOS

Descripción: Incluye el sector sur y oeste del término municipal que forma parte del espacio natural "La Nava y Campos de Palencia". Los límites de esta unidad van desde el límite con el término de Cisneros a través de la C-613 hasta el núcleo de Villada y desde aquí hasta el límite con León a través de la C-611.

Valores más destacables: La protección del espacio natural se basa en sus valores ambientales y ecológicos. Alto valor faunístico. Se incluye dentro de la ZEPA La Nava-Campos Norte y está incluido en la Red Natura 2000.

El espacio natural *La Nava y Tierra de Campos* está regulada por el Decreto 119/2000 del 25 de mayo por el que se acuerda la incorporación de este espacio al Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León. Mediante la Orden de fecha 17 de mayo del 2001 se acuerda la iniciación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de este Espacio Natural.

GRADO DE PROTECCIÓN: Alto

USOS DEL SUELO:

Se definirán en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Espacio Protegido La Nava-Campos de Palencia, no obstante y mientras no se apruebe el PORN se establece de forma transitoria la siguiente regulación de los usos, que quedará sin efecto en el momento que se produzca la aprobación definitiva del PORN.

Autorizables

Son usos autorizables salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, los siguientes:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, y cinegética.
- Mantenimiento de las construcciones e instalaciones ya existentes vinculadas a la explotación agrícola y ganadera.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - El transporte viario con acabados propios del medio natural atravesado.
 - El transporte, distribución y suministro de energía.
 - La distribución de agua.
 - El transporte de aguas residuales.
 - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales con limitaciones de superficie, salvo las que se prohíben expresamente en el párrafo siguiente.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del Decreto 45/2009 y además:

- 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.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población, que cuenten con acceso y servicios exclusivos.

D. SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE ESPACIOS PROTEGIDOS

- Otros usos, sean comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 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.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Legislación específica de aplicación:

- Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la red natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

E. SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL, DE VEGETACIÓN DE INTERÉS

Descripción: Incluye los siguientes espacios:

- **Prados en el entorno de Pozuelo del Rey.** Constituyen áreas de interés por ser hábitat seminaturales de interés comunitario según la Directiva 92/43 y poseer un indudable valor cultural asociado a un uso agropecuario tradicional. Por otra parte, constituyen los únicos ejemplos de estas formaciones en todo el Término municipal.
- **Manchas de tomillar en el paraje "Los Gatos", en el NO del municipio.** Constituyen otra de las escasas zonas de vegetación natural de todo el municipio, a la vez que son consideradas por la Directiva 92/43/CEE como hábitat de interés comunitario.

Valores más destacables: Estas áreas son ejemplos aislados de interés natural en el conjunto municipal.

GRADO DE PROTECCIÓN: Alto

USOS DEL SUELO:**Autorizables**

Son usos sujetos a autorización:

- Obras de rehabilitación de instalaciones y construcciones ya existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Conservación activa. Se fomentarán los usos que contribuyan a la conservación y mejora de los cauces, vegetación y paisaje. En este sentido se permitirán los trabajos que propicien la mejora de la cubierta forestal y arbustiva (principalmente los bosques de ribera).
- Extracción de productos forestales secundarios (o no maderables): plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos.
- Actividades de aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental, ...) que no impliquen nuevas instalaciones
- Captación, depósito y distribución de agua, previa autorización del organismo ambiental competente.
- Actuaciones de modificación o corrección de cauces previa autorización del organismo ambiental competente.
- Conducciones de aguas residuales, previa autorización del organismo medioambiental competente. Se establecerán las condiciones para que las afecciones ambientales que se generen presenten una intensidad baja y se asegure la integración del uso o actividad dentro del medio rural.

Prohibidos

Se prohíben todos los usos y actividades no contemplados en el apartado anterior

F. SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL, DE EMBALSE Y ENTORNO

Descripción: Constituye la única lámina de agua extensa de carácter permanente del municipio. Sus márgenes se encuentran naturalizadas, contando en la mayor parte de su perímetro con una interesante orla de vegetación helófitas y una zona de chopera en su cola. Su entorno ha sido objeto de recientes obras de adecuación, compatibilizando su uso recreativo con su valor como biotopo faunístico, al generar refugio y alimento para numerosas especies animales.

Valores más destacables: Estas áreas contienen vegetación natural de interés ligadas a la lámina de agua.

GRADO DE PROTECCIÓN: Alto

USOS DEL SUELO:**Autorizables**

De acuerdo con el Decreto 22/2004 al suelo rústico de protección natural debe aplicarse en cuestión de usos permitidos los establecidos en la legislación sectorial relativa a aguas.

Son usos sujetos a autorización:

- Obras de rehabilitación de instalaciones y construcciones ya existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Conservación activa. Se fomentarán los usos que contribuyan a la conservación y mejora de los cauces, vegetación y paisaje. En este sentido se permitirán los trabajos que propicien la mejora de la cubierta forestal y arbustiva (principalmente los bosques de ribera).
- Extracción de productos forestales secundarios (o no maderables): plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos.
- Actividades de aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental, ...) que no impliquen nuevas instalaciones
- Captación, depósito y distribución de agua, previa autorización del organismo ambiental competente.
- Actuaciones de modificación o corrección de cauces previa autorización del organismo ambiental competente.
- Conducciones de aguas residuales, previa autorización del organismo medioambiental competente. Se establecerán las condiciones para que las afecciones ambientales que se generen presenten una intensidad baja y se asegure la integración del uso o actividad dentro del medio rural.

Prohibidos

Se prohíben todos los usos y actividades no contemplados en el apartado anterior

G. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Descripción: Se consideran como suelo rústico con protección de infraestructuras los terrenos ocupados por las infraestructuras y sus zonas de afección.

Valores más destacables: Sin valores ambientales remarcables.

GRADO DE PROTECCIÓN: Bajo

USOS DEL SUELO:

En las condiciones de desarrollo de los usos se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en materia de Carreteras (Ley 10/1988 de Carreteras del Estado, Reglamento General de Carreteras del Estado -Decreto 1812/1994- y la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León), y a lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y a su Reglamento (Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre).

Permitidos

Se permiten los siguientes usos cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico:

- Infraestructuras viarias y sus instalaciones asociadas.
- Infraestructuras de transporte, ferroviarias y sus instalaciones asociadas.
- Infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones.
- Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como en todo caso las de suministro de carburante.
- Infraestructuras de abastecimiento de agua y de saneamiento de aguas residuales.
- Infraestructuras de residuos sólidos (centros de recogida y tratamiento).

Autorizables

Son usos autorizables:

- Las actividades extractivas, las canteras, las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

Prohibidos

Se prohíben todos los usos y actividades no contemplados en el apartado anterior

H. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

Descripción: Se consideran como suelo rústico con protección cultural los terrenos donde existen o se presupone la existencia de yacimientos arqueológicos y la zona de protección del trazado del Camino de Santiago.

GRADO DE PROTECCIÓN: Alto

USOS DEL SUELO:**Autorizables**

Con carácter general son usos autorizables las obras que no alteren ni perjudiquen la naturaleza de los elementos históricos, relacionadas con su conservación, restauración y puesta en valor, siempre previo proyecto de intervención arqueológica autorizado por el organismo competente en materia de cultura.

Se consideran usos autorizables los siguientes salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal, y cinegética.
- Mantenimiento de las construcciones e instalaciones ya existentes vinculadas a la explotación agrícola y ganadera.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - El transporte viario con acabados propios del medio natural atravesado.
 - El transporte, distribución y suministro de energía.
 - La distribución de agua.
 - El transporte de aguas residuales.
 - Las telecomunicaciones con restricción de superficie a afectar.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, salvo las que se prohíben expresamente en el párrafo siguiente.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Prohibidos

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del Decreto 45/2009 y además:

- 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.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población, que cuenten con acceso y servicios exclusivos.
- Instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Otros usos, sean comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 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.