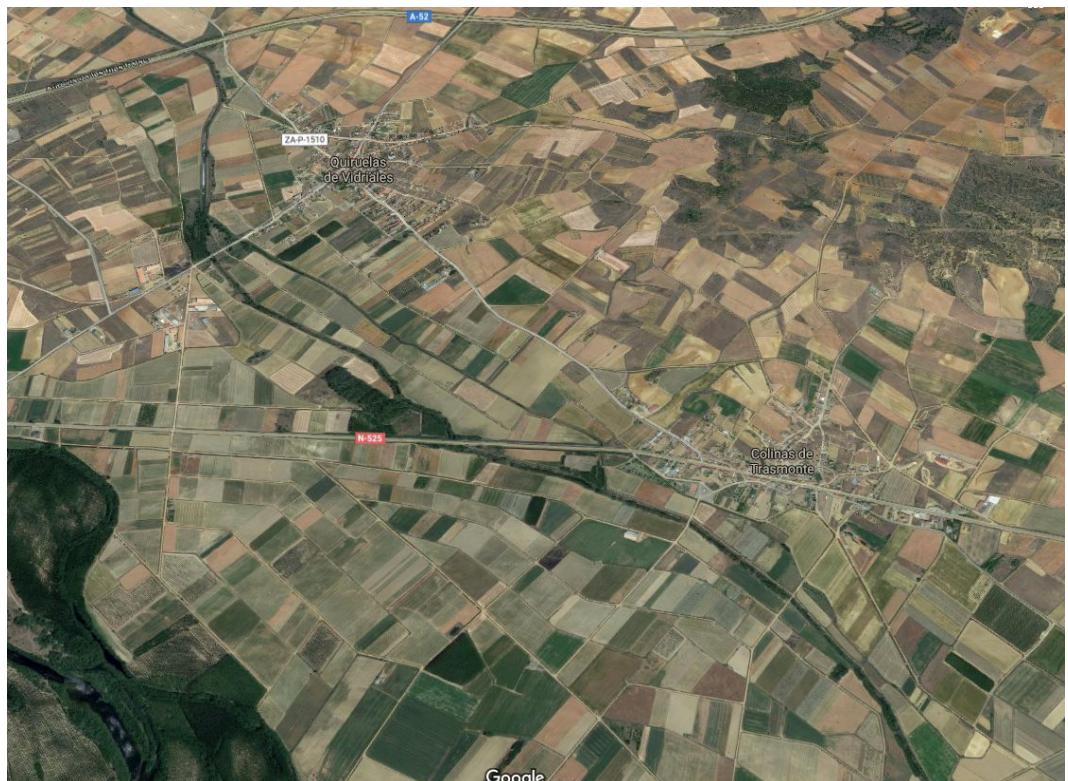




# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE QUIRUELAS DE VIDRIALES (ZAMORA)



## ORDENANZAS Y NORMAS REGULADORAS

Redactor:  
**Enrique de Juan Roncero P.**  
**UA30 ARQUITECTOS S.L.P.**

## ORDENANZAS Y NORMAS REGULADORAS

**ÍNDICE****TÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN.....	8
Art. 1.1.1. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL.....	8
Art. 1.1.2. FINALIDAD .....	8
Art. 1.1.3. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .....	8
Art. 1.1.4. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN .....	8
Art. 1.1.5. TRAMITACIÓN .....	9
Art. 1.1.6. NATURALEZA JURÍDICA.....	9
Art. 1.1.7. MARCO NORMATIVO.....	9
Art. 1.1.8. OBLIGATORIEDAD .....	10
Art. 1.1.9. ÓRGANOS ACTUANTES .....	10
Art. 1.1.10. VIGENCIA .....	10
Art. 1.1.11. CONDICIONES PARA SU REVISIÓN .....	10
Art. 1.1.12. MODIFICACIONES .....	11
Art. 1.1.13. INTEGRACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....	11
Art. 1.1.14. SUPLETORIEDAD.....	12
 CAPÍTULO 2: RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	13
Art. 1.2.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO .....	13
Art. 1.2.2. DOTACIONES URBANÍSTICAS .....	13
 CAPÍTULO 3:LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.....	14
Art. 1.3.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL .....	14
Art. 1.3.2. SUJECCIÓN A LA NORMATIVA .....	15
Art. 1.3.3. COMPETENCIA .....	15
Art. 1.3.4. PROCEDIMIENTO ORDINARIO .....	15
Art. 1.3.5. DECLARACIÓN RESPONSABLE .....	16
Art. 1.3.6 PROCEDIMIENTO RELATIVO A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE .....	16
Art. 1.3.7 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA EXIGIBLE CON LOS TRÁMITES DE LICENCIA Y DECLARACIONES RESPONSABLES .....	17
 CAPÍTULO 4: PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD .....	18
Art. 1.4.1. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. COMPETENCIAS .....	18
Art. 1.4.2. INSPECCIONES URBANÍSTICAS.....	18
Art. 1.4.3. INFRACCIONES .....	18
Art. 1.4.4. RESPONSABLES .....	19
Art. 1.4.5. SANCIONES .....	20
Art. 1.4.6. RÉGIMEN DE LOS USOS FUERA DE ORDENACIÓN .....	20
Art. 1.4.7. RÉGIMEN DE LOS USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO .....	20
 CAPÍTULO 5: FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	21
Art. 1.5.1. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN.....	21
Art. 1.5.2. DEBER DE USO Y CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES .....	21
Art. 1.5.3. RUINA EN LAS EDIFICACIONES .....	22
 CAPÍTULO 6: INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	24
Art. 1.6.1. CONSULTA URBANÍSTICA .....	24
Art. 1.6.2. ACCESO PÚBLICO A LA NORMATIVA .....	24
 CAPÍTULO 7: CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	25
Art. 1.7.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN .....	25
Art. 1.7.2. PLANES PARCIALES.....	25
Art. 1.7.3. DOCUMENTACIÓN .....	26
Art. 1.7.4. PLANES ESPECIALES .....	26
Art. 1.7.5. DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES .....	27
Art. 1.7.6. NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN .....	27
Art. 1.7.7. ESTUDIOS DE DETALLE .....	27
Art. 1.7.8. DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE .....	27

<b>CAPÍTULO 8: CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO .....</b>	<b>29</b>
Art. 1.8.1. GESTIÓN Y EJECUCIÓN .....	.29
Art. 1.8.2. OBTENCIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS.....	.29
Art. 1.8.3. GESTIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS.....	.29
Art. 1.8.4. GESTIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS.....	.30
Art. 1.8.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN .....	.30
Art. 1.8.6. SISTEMAS DE ACTUACIÓN .....	.30
Art. 1.8.7. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS.....	.31
Art. 1.8.8. PROYECTOS DE ACTUACIÓN.....	.31
Art. 1.8.9. OCUPACIÓN DIRECTA.....	.32
Art. 1.8.10. CONVENIOS URBANÍSTICOS .....	.33
Art. 1.8.11. CANÓN DE URBANIZACIÓN.....	.33
Art. 1.8.12. GARANTÍA DE URBANIZACIÓN .....	.33
<b>CAPÍTULO 9: PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS .....</b>	<b>34</b>
Art. 1.9.1. DETERMINACIÓN DE LOS PLAZOS .....	.34
Art. 1.9.2. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS .....	.34

## **TÍTULO SEGUNDO: DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

<b>CAPÍTULO 1: DEFINICIÓN DE PARÁMETROS. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS .....</b>	<b>36</b>
Art. 2.1.1. DEFINICIÓN. TIPOS DE PARCELA .....	.36
Art. 2.1.2. LINDEROS. SUPERFICIE.....	.36
Art. 2.1.3. ALINEACIONES.....	.36
Art. 2.1.4. PARCELA MÍNIMA.....	.36
Art. 2.1.5. PARCELA EDIFICABLE. SOLAR .....	.37
Art. 2.1.6. ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO .....	.37
Art. 2.1.7. POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES .....	.38
Art. 2.1.8. TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES .....	.38
Art. 2.1.9. POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS .....	.38
<b>CAPÍTULO 2: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>39</b>
Art. 2.2.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRÍA .....	.39
OCUPACIÓN DE LA PARCELA:.....	.39
SUPERFICIE OCUPABLE:.....	.39
SUPERFICIE OCUPADA:.....	.39
SUPERFICIE LIBRE:.....	.39
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN:.....	.39
EDIFICABILIDAD:.....	.39
SUPERFICIE EDIFICADA.....	.39
SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	.40
SUPERFICIE ÚTIL.....	.40
SUPERFICIE EDIFICABLE .....	.40
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD .....	.40
FORMA DE LOS EDIFICIOS .....	.40
ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS .....	.40
MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN ALINEADA .....	.41
MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN RETRANQUEADA.....	.41
ALTURA MÁXIMA.....	.42
CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA .....	.42
ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES .....	.42
PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES .....	.42
Art. 2.2.2.CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS .....	.43
SEÑALIZACIÓN .....	.43
ACCESOS.....	.43
ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS .....	.44
Art. 2.2.3.CONDICIONES DE HIGIENE Y HABITABILIDAD .....	.44
CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES.....	.44
CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES.....	.44
PATIOS. DEFINICIÓN Y TIPOS .....	.44
DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS.....	.45
DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS.....	.45
DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS.....	.45
PATIOS MANCOMUNADOS .....	.45
PATIOS DE PARCELA.....	.46
CONDICIONES ACÚSTICAS .....	.46
Art. 2.2.4.CONDICIONES DE CALIDAD.....	.46
CALIDAD CONSTRUCTIVA.....	.46
Art. 2.2.5.CONDICIONES RELATIVAS A INSTALACIONES Y SERVICIOS .....	.46
DOTACIÓN DE AGUA.....	.47
EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA .....	.47
ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA.....	.47

COMBUSTIBLES .....	48
EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES .....	48
RETIRO DE BASURAS .....	48
SERVICIOS POSTALES .....	48
TELECOMUNICACIONES .....	49
PARARRAYOS .....	49
INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN .....	49
APARCAMIENTO .....	49
Art. 2.2.6. CONDICIONES RELATIVAS A LA SEGURIDAD .....	49
DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN .....	49
<b>CAPÍTULO 3: CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS .....</b>	<b>50</b>
Art. 2.3.1. DEFINICIÓN Y GENERALIDADES .....	50
Art. 2.3.2. CONDICIONES RELATIVAS A LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES .....	50
Art. 2.3.3. CONDICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES .....	50
Art. 2.3.4. CONDICIONES SOBRE EMPLEO DE MATERIALES .....	51
Art. 2.3.5. CUBIERTAS .....	51
Art. 2.3.6. VUELOS Y REMETIDOS .....	52
Art. 2.3.7. MARQUESINAS Y TOLDOS .....	53
Art. 2.3.8. ESCAPARATES Y RÓTULOS PUBLICITARIOS .....	53
Art. 2.3.9. MEDIANERAS .....	53
Art. 2.3.10. CONDICIONES RELATIVAS AL CIERRE DE PARCELAS Y SOLARES .....	54
Art. 2.3.11. CONDICIONES RELATIVAS A LOS AJARDINAMIENTOS .....	54
<b>CAPÍTULO 4: CONDICIONES GENERALES DE USO Y TIPOLOGÍA .....</b>	<b>55</b>
Art. 2.4.1. DEFINICIÓN .....	55
Art. 2.4.2. CALIFICACIÓN ZONAL .....	55
Art. 2.4.3. USOS GLOBALES .....	55
<b>CAPÍTULO 5: CATEGORÍAS DE USO PORMENORIZADO Y TIPOLOGÍA .....</b>	<b>56</b>
Art. 2.5.1. DEFINICIÓN .....	56
Art. 2.5.2. USO RESIDENCIAL .....	56
Art. 2.5.3. USO PRODUCTIVO .....	57
A. INDUSTRIA Y USOS AGRÍCOLAS-GANADEROS .....	57
B. COMERCIO .....	59
C. OFICINAS .....	59
D. SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO .....	60
E. HOSPEDAJE .....	61
Art. 2.5.4. USO DOTACIONES URBANÍSTICAS .....	62
1. EQUIPAMIENTOS .....	62
2. SERVICIOS URBANOS .....	63
3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS .....	64
4. VÍAS PÚBLICAS .....	65
Art. 2.5.5. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES .....	65
<b>CAPÍTULO 6: CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN .....</b>	<b>67</b>
Art. 2.6.1. VÍAS PÚBLICAS. PAVIMENTACIÓN .....	67
ALINEACIONES Y RASANTES .....	67
CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS .....	67
Art. 2.6.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA .....	68
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE .....	68
RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA. RED DE RIEGO .....	69
Art. 2.6.3. RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO .....	70
RED DE ALCANTARILLADO .....	70
SANEAMIENTO .....	70
Art. 2.6.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO .....	71
DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA .....	71
ALUMBRADO PÚBLICO .....	71
Art. 2.6.5. RED DE TELECOMUNICACIONES .....	72
COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED .....	72
CONSIDERACIONES GENERALES .....	72

**TÍTULO TERCERO: DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO.**

CAPÍTULO 1: CALIFICACIÓN, USOS Y TIPOLOGÍAS .....	74
Art. 3.1.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO .....	74
Art. 3.1.2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS .....	74
Art. 3.1.3. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN .....	75
Art. 3.1.4. USOS, INTENSIDADES DE USO Y TIPOLOGÍAS .....	75
CAPÍTULO 2: USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS .....	76
SECCIÓN PRIMERA: USOS Y CONDICIONES TIPOLÓGICAS EN ZONA 1 .....	76
Art. 3.2.1. USO PRINCIPAL .....	76
Art. 3.2.2. USOS COMPATIBLES .....	76
Art. 3.2.3. TIPOLOGÍAS PERMITIDAS .....	77
Art. 3.2.4. COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS .....	77
Art. 3.2.5. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES .....	77
Art. 3.2.6. DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES .....	78
SECCIÓN SEGUNDA: USOS Y CONDICIONES TIPOLÓGICAS EN ZONA 2 .....	79
Art. 3.2.1. USO PRINCIPAL .....	79
Art. 3.2.2. USOS COMPATIBLES .....	79
Art. 3.2.3. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS .....	79
Art. 3.2.4. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES .....	79
Art. 3.2.5. DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES .....	79
CAPÍTULO 3: CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES .....	81
SECCIÓN PRIMERA: CARACTERÍSTICAS, PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES EN ZONA 1: <u>EDIFICACIÓN EN ÁREAS CONSOLIDADAS</u> .....	81
Art. 3.3.1. PARCELA MÍNIMA .....	81
Art. 3.3.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS .....	81
Art. 3.3.3. OCUPACIÓN .....	84
Art. 3.3.4. EDIFICABILIDAD .....	84
Art. 3.3.5. ALTURAS .....	84
Art. 3.3.7. CONDICIONES ESTÉTICAS .....	86
SECCIÓN SEGUNDA: CARACTERÍSTICAS, PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES EN ZONA 2: <u>EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE AMPLIACIÓN</u> .....	90
Art. 3.3.8. PARCELA MÍNIMA .....	90
Art. 3.3.9. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS .....	90
Art. 3.3.10. OCUPACIÓN .....	91
Art. 3.3.11. EDIFICABILIDAD .....	92
Art. 3.3.12. ALTURAS .....	92
Art. 3.3.13. CONDICIONES HIGIÉNICAS .....	92
Art. 3.3.14. CONDICIONES ESTÉTICAS .....	96
SECCIÓN TERCERA: CARACTERÍSTICAS, PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES EN ZONA 3: <u>BODEGAS</u> .....	94
Art. 3.3.15. PARCELA MÍNIMA .....	94
Art. 3.3.16. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS .....	94
Art. 3.3.17. OCUPACIÓN .....	94
Art. 3.3.18. EDIFICABILIDAD .....	94
Art. 3.3.19. ALTURAS .....	84
Art. 3.3.20. CONDICIONES ESTÉTICAS .....	94
Art. 3.3.21. CUADRO RESUMEN. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO .....	96

**SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES PARTICULARES PARA ZONAS INUNDABLES EN SUELO URBANO ..... 98**

Art. 3.3.21. Zonas de Flujo Preferente .....	98
Art. 3.4.2. ZONAS INUNDABLES CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (500 AÑOS) .....	99

**CAPÍTULO 4: NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE..... 100**

Art. 3.4.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN .....	100
Art. 3.4.2. ESTUDIOS DE DETALLE .....	100

**CAPÍTULO 5: CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS..... 101**

Art. 3.5.1. DESARROLLO DE LAS ÁREAS.....	101
--	-----

**CAPÍTULO 6: USOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN..... 103**

Art. 3.6.1. USOS FUERA DE ORDENACIÓN .....	103
Art. 3.6.2. USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO .....	103

**CAPÍTULO 7: ACTUACIONES AISLADAS .....** 104

Art. 3.7.1. CLASIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS .....	104
Art. 3.7.2. ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN.....	104
Art. 3.7.3. ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN.....	104
Art. 3.7.4. ACTUACIONES AISLADAS DE CARÁCTER MIXTO .....	105
Art. 3.7.5. ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN.....	105
Art. 3.7.6. ACTUACIONES AISLADAS DE OCUPACIÓN DIRECTA .....	105

**CAPÍTULO 8: ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO .....** 107

Art. 3.8.1. AMBITO, DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE DESARROLLO.....	107
Art.3.8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN.....	107
Art.3.8.3. FICHAS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN.....	107

**TÍTULO CUARTO:  
DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SUELO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1: ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .....** 114

Art. 4.1.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	114
Art. 4.1.2. USOS ADMISIBLES.....	114
Art. 4.1.3. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN .....	115

**CAPÍTULO 2: CONDICIONES PARA LA APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES..... 116**

Art. 4.2.1. OBJETO .....	116
Art. 4.2.2. DETERMINACIONES .....	116
Art. 4.2.3. DOCUMENTACIÓN .....	117
Art. 4.2.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN .....	117

**CAPÍTULO 3: CRITERIOS Y CARACTERÍSTICAS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES..... 118**

Art. 4.3.1. CRITERIOS EN SUELO URBANIZABLE .....	118
--	-----

**TÍTULO QUINTO: DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO**

**CAPÍTULO 1: DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO .....** 119

Art. 5.1.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO .....	119
Art. 5.1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO .....	119
Art. 5.1.3. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.....	119

**CAPÍTULO 2: NÚCLEO DE POBLACIÓN .....** 122

Art. 5.2.1. DEFINICIÓN .....	122
------------------------------	-----

CAPÍTULO 3: CONDICIONES. NÚCLEO DE POBLACIÓN Y SUELO RÚSTICO .....	123
Art. 5.3.1. JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN .....	123
Art. 5.3.2. PROHIBICIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	123
CAPÍTULO 4: CONDICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO .....	124
Art. 5.4.1. CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS USOS.....	124
Art. 5.4.2. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN .....	125
Art. 5.4.3. USOS .....	126
Art. 5.4.4. USOS AUTORIZABLES.....	126
CAPÍTULO 5: CONDICIONES PARTICULARES DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.....	128
Art. 5.5.1. EDIFICACIONES AGROPECUARIAS .....	128
Art. 5.5.2. EDIFICACIONES LIGADAS A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS .....	129
Art. 5.5.3. VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	129
Art. 5.5.4. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL .....	130
Art. 5.5.5. EDIFICIOS DE INTERÉS PÚBLICO .....	130
Art. 5.5.6. EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA .....	131
Art. 5.5.7. ESPACIOS DE ACAMPADA .....	131
Art. 5.5.8. EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL.....	132
CAPÍTULO 6: CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO RÚSTICO .....	133
Art. 5.6.1. DIVISIÓN DE ZONAS EN SUELO RÚSTICO .....	133
Art. 5.6.2. SUELO RÚSTICO COMÚN (S.R.C.) .....	133
Art. 5.6.3 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (S.R.A.T.) .....	133
Art. 5.6.4. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (S.R.A.I.) .....	134
Art. 5.6.5. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (S.R.P.N.).....	135
Art. 5.6.6. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (S.R.P.C.) .....	139
<u>Art. 5.6.7 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (S.R.P.E.) .....</u>	136
<u>Art. 5.6.8 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (S.R.P.I.) .....</u>	139
Art. 5.6.9. CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES MORFOTIPOLOGÍCAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RÚSTICO .....	141
CAPÍTULO 7: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN .....	143
Art. 5.7.1. PROCEDIMIENTO .....	143
<b>TÍTULO SEXTO: NORMAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.</b>	
CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES .....	144
Art. 6.1.1. OBJETO .....	144
Art. 6.1.2. ALCANCE .....	144
Art. 6.1.3. CONTENIDO DEL CATÁLOGO .....	144
Art. 6.1.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO .....	145
Art. 6.1.5. RÉGIMEN ARQUEOLÓGICO .....	145
CAPÍTULO 2: CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS .....	146
Art. 6.2.1. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN .....	146
Art. 6.2.2. NORMAS DE PROTECCIÓN INTEGRAL .....	146
Art. 6.2.3. NORMAS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL .....	147
Art. 6.2.4. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	147
Art. 6.2.5. TIPOS DE INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS.....	148
Art. 6.2.6. PLANES Y NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN.....	149
Art. 6.2.7. SUBVENCIONES Y AYUDAS .....	149
CAPÍTULO 3: ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS .....	150
Art. 6.3.1. ÁMBITO, DEFINICIÓN Y NORMATIVA .....	150
Art. 6.3.2. ORDENANZA ARQUEOLÓGICA.....	151
Art. 6.3.3. LISTADO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: .....	155

## TÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

### **CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN**

#### **Art. 1.1.1. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL**

El objeto de las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Quiruelas de Vidriales.

#### **Art. 1.1.2. FINALIDAD**

La finalidad de las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras, es la ordenación integral del territorio del término municipal, clasificando su suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definiendo los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo el plazo de su vigencia, en especial en lo relativo a su urbanización y edificación en suelo urbano y a la protección del suelo rústico.

#### **Art. 1.1.3. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales contendrán los siguientes documentos necesarios que reflejan adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y ordenación detallada:

1. Documentación informativa, con los siguientes documentos:
  - Memoria informativa
  - Planos de información
2. Memoria vinculante. Estudio de viabilidad económica.
3. Ordenanzas y Normas Reguladoras.
4. Planos de ordenación.
5. Catálogo de elementos protegidos.
6. Zonificación acústica

Este documento será objeto de evaluación ambiental, conforme al artículo 52 bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Dicha documentación refleja adecuadamente las siguientes determinaciones, relacionadas en los artículos 41, 42 y 44 de la Ley de Urbanismo y los artículos 119 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Clasificación de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo, según las características del territorio.
- Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales deban ser conservados o recuperados.
- En suelo urbano consolidado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación. Previsión de los sistemas locales o dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objetos de ordenación detallada. Relación de usos y construcciones declarados fuera de ordenación.
- Señalamiento de los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
- En ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural, el régimen de protección exigible según la legislación sobre patrimonio histórico.
- En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

#### **Art. 1.1.4. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN**

En caso de contradicción de los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, el orden de prioridad será el siguiente:

- Memoria vinculante
- Ordenanzas y Normas Reguladoras
- Catálogo de elementos protegidos
- Estudio Arqueológico, Yacimientos
- Planos de Ordenación
- Estudio Económico

En el presente documento de Ordenanzas y Normas Reguladoras, el orden de prevalencia será el siguiente: Título Tercero, Título Cuarto, Título Quinto, Título Sexto, Título Primero y Título Segundo.

Al mismo tiempo, en el presente documento el orden de prevalencia de la documentación será:

- Texto escrito.
- Cuadros resumen.
- Esquemas gráficos.

Cuando se observen discrepancias o se planteen dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de competencia, prevalencia del instrumento de mayor jerarquía y ponderación de intereses públicos, según lo indicado en el punto 2 del artículo 176 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Art. 1.1.5. TRAMITACIÓN**

Los trámites a seguir para la Aprobación Definitiva de la Normativa Urbanística serán los citados a continuación:

- Elaboración del Avance – Documento de inicio (a efectos de los trámites previstos en la legislación ambiental).
- Elaboración de la documentación señalada en el artículo 1.1.3 del presente documento.
- Informes previos solicitados por el Ayuntamiento una vez elaborada la documentación de la normativa.
- Aprobación inicial.
- Información pública.
- Suspensión de otorgamiento de licencias.
- Resolución de alegaciones, con modificaciones si procede.
- Redacción del documento para aprobación provisional recogiendo las alegaciones admitidas, las exigencias derivadas de los informes sectoriales y de la tramitación ambiental (exposición pública si los cambios respecto a la inicial son sustanciales).
- Aprobación definitiva.

Dichos trámites seguirán las condiciones y plazos establecidos en los artículos 152,153,154,155,156, 157,158,159,160 161 y 162 del Reglamento de Castilla y León.

#### **Art. 1.1.6. NATURALEZA JURÍDICA**

Las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras, se regirán, entre otras citadas en el siguiente artículo, por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Decreto 22/2004, de 29 de enero.

#### **Art. 1.1.7. MARCO NORMATIVO**

En las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción:

- Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (LRSV/98).
- Ley 10/1998 de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, (LOTC y L/98).
- Ley 4/2008, de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.
- Ley 10/2002, de 10 de julio, que modifica la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Artículo 38 de la Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas, que modifica el artículo 127 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004.
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004.
- Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014.
- Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden de 3 de junio de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Zamora (BOCyL 14/07/98)
- Decreto 16/2003, de 30 de enero, de la Consejería de Fomento de Castilla y León, de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Zamora.

#### **Art. 1.1.8. OBLIGATORIEDAD**

Según se recoge en el artículo 183 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:  
Las Normas Urbanísticas son vinculantes para la Administración Pública y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

Las determinaciones de la Normativa deben servir de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administración Pública.

Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contengan en la Normativa Urbanística, así como las que se concedan con independencia de la misma en materias reguladas en dicha normativa.

#### **Art. 1.1.9. ÓRGANOS ACTUANTES**

Los órganos actuantes en la aprobación de las presentes Ordenanzas y Normas son:

1. Excelentísimo Ayuntamiento de Quiruelas de Vidriales, aprobación inicial y provisional.
2. Junta de Castilla y León. Comisión Provincial de Medio Ambiente y Urbanismo, aprobación definitiva.

#### **Art. 1.1.10. VIGENCIA**

Lo contenido en los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, entrará en vigor, una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Según el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas tendrán vigencia indefinida, no obstante la administración pública competente podrá proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras administraciones públicas o de los particulares a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados en los artículos siguientes.

En casos excepcionales, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, podrá suspender total o parcialmente la vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales, previa audiencia del citado municipio, para su revisión o modificación en los plazos que se señalan al efecto, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

#### **Art. 1.1.11. CONDICIONES PARA SU REVISIÓN**

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad.

Según el artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales producirá la sustitución del instrumento revisado.

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 117 al 130 y del 149 al 162, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Serán de obligado cumplimiento los artículos 37, 43 y 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas por el instrumento de planeamiento adecuado.

#### **Art. 1.1.12. MODIFICACIONES**

Los cambios en las Normas Urbanísticas, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de las mismas.

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Serán de obligado cumplimiento los artículos 37, 43 y 54 de la Ley12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

#### **Art. 1.1.13. INTEGRACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

En cumplimiento del artículo 5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

- a. Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
- b. Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:
  - 1. El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales y orientado a la articulación e integración del término municipal a escala de Castilla y León de España y de la Unión Europea.
  - 2. El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.
  - 3. El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.
  - 4. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.
  - 5. La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, la prestación de servicios esenciales, el control de densidad y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas.
  - 6. La igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos.
  - 7. La protección del medio ambiente, incluida la conservación y en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general las condiciones ambientales adecuadas.
  - 8. La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.
  - 9. La protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.
  - 10. La protección del medio rural, incluida la preservación y puesta en valor del suelo rústico, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
  - 11. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- c. Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.
- d. Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
- e. Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
- f. Promover, en la mayor medida posible, la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.

- g. Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:
1. Que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado.
  2. Donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por motivos:
    - Demográficos, tales como envejecimiento, desestructuración familiar o inmigración.
    - Económicos, tales como desempleo, precariedad laboral o insuficiencia de ingresos.
    - Sociales, tales como discapacidad, bajo nivel formativo u otros factores de vulnerabilidad social.

#### **Art. 1.1.14. SUPLETORIEDAD**

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras, será de aplicación lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castillo y León, (Decreto 22/2004, de 29 de enero), o en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Provinciales, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

## CAPÍTULO 2: RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### Art. 1.2.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

A los efectos urbanísticos de estas Normas, la totalidad del territorio Municipal, se considera dividido en Suelo Urbano y Suelo Rústico. No se ha considerado oportuno la clasificación de terrenos como Suelo Urbanizable.

Las definiciones y regímenes correspondientes de los distintos tipos se especifican en los Títulos Tercero, Cuarto y Quinto de las presentes Normas Y Ordenanzas.

### Art. 1.2.2. DOTACIONES URBANÍSTICAS

En las presentes Normas Urbanísticas, se señalan las dotaciones urbanísticas del término municipal en las condiciones establecidas en el artículo 120 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Vías públicas
- Servicios urbanos
- Espacios libres públicos
- Equipamientos

## CAPÍTULO 3: LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

### Art. 1.3.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

Según el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

1- Actos constructivos:

- a) Las obras de construcción de nueva planta.
- b) Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
- d) Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
- e) Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- f) Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter integral o total conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.
- g) La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
- h) La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

2- Actos no constructivos:

- a) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
- b) Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- c) La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- d) Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- e) Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y explanaciones y las excavaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
- f) La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

3- Los demás actos de uso del suelo que se señalen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

4- No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal, conforme al artículo 289 del Reglamento de Urbanismo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictados por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

e) En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

#### **Art. 1.3.2. SUJECIÓN A LA NORMATIVA**

Las licencias se otorgarán de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable, a las de las presentes Normas, a la legislación sectorial de aplicación, a la legislación de Régimen Local y a la Ley de Procedimiento Administrativo.

El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivada, indicando las normas que lo justifique.

En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

#### **Art. 1.3.3. COMPETENCIA**

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas, conforme al artículo 292 del RUCYL, el 24e) de la Ley de Régimen Local y el artículo 99 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, le corresponde al órgano municipal competente, y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

#### **Art. 1.3.4. PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la Legislación sobre Régimen Local y Procedimiento Administrativo y a las reglas particulares establecidas en los apartados del artículo 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, para la obtención de la autorización o licencia ambiental de las actividades contempladas en el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León se estará a lo dispuesto en el citado texto y en el Decreto 8/2018, de 5 de abril, por el que se modifica el Anexo III del texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental y el Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León, se modifica el Anexo II del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León aprobado por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, y se regula el régimen de comunicación ambiental para el inicio del funcionamiento de estas actividades.

1- El procedimiento será el especificado a continuación, cuando no exista otro especialmente ordenado por disposición reglamentaria o legal y sin perjuicio de lo establecido en estas Ordenanzas y Normas para zonas o edificios protegidos y actuaciones en Suelo Rústico:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas correctamente, según el artículo 1.3.7.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicable.

c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

e) Las condiciones para otorgar licencias parciales se establecerán reglamentariamente, y en todo caso se deberá exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

f) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Los plazos de resolución de las solicitudes de licencia, serán los fijados en el RUCyL para cada tipo de actuación, sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.

c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos citados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con las siguientes excepciones, sin perjuicio de las reglas especiales que establezca la legislación:

a) Cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos, o al dominio público, o a sus zonas de afección.

b) Cuando se trate de los actos citados en la letra a) del apartado 1 y las letras b), c), e) y f) del apartado 2 del artículo 1.3.1.

c) En ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la normativa urbanística

#### **Art. 1.3.5. DECLARACIÓN RESPONSABLE**

1. Tal y como se especifica en el artículo 105bis de la LUCyL, están sometidos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los siguientes actos:

a) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial.

b) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

c) Cerramientos y vallados.

d) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.

e) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.

f) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.

g) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

h) Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

i) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

2. Están exentos de este régimen los supuestos citados en el apartado 4 del artículo 1.3.1.

#### **Art. 1.3.6 PROCEDIMIENTO RELATIVO A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE**

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la LUCyL, la legislación de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo.

2. Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 1.3.5, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de obras, cuando sea legalmente exigible según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, así como la legislación sectorial.

b) Para el resto de actuaciones bastará con la documentación establecida en el artículo 1.3.7.

c) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.

3. La presentación de una declaración responsable conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el planeamiento urbanístico producirá los siguientes efectos:

a) El declarante quedará legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.

b) El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

4. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística.

5. Los actos legitimados por declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización que se determinen en el RUCyL. Del mismo modo se deberá atender al régimen de prórrogas y los supuestos de interrupción de plazos.

6. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

#### **Art. 1.3.7 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA EXIGIBLE CON LOS TRÁMITES DE LICENCIA Y DECLARACIONES RESPONSABLES**

1. Tanto las solicitudes de licencia urbanística como las declaraciones responsables, se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas correctamente. En particular:

a) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, cuando sea legalmente exigible según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.

b) Para actos de Demolición se deberá presentar Proyecto suscrito por facultativo competente y visado por Colegio Profesional.

c) Para la realización de obras de Urbanización será necesario, en todo caso, la elaboración de un Proyecto suscrito por arquitecto o técnico competente.

d) Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes de licencia o las declaraciones responsables, pueden acompañarse de una Memoria descriptiva, planos o croquis acotados y un presupuesto de realización.

e) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

f) Las solicitudes de licencia de parcelación, segregación o división de terrenos, deben adjuntar una Memoria Técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes. También se aportarán planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir o segregar y de las parcelas resultantes.

g) Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por Colegio Profesional, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

## CAPÍTULO 4: PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

### Art. 1.4.1. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. COMPETENCIAS

De acuerdo con el Art.336 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

- a. La Inspección urbanística.
- b. La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
- c. La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las mismas corresponderán a la Diputación Provincial, conforme al artículo 366 del mismo.

La Administración de la Comunidad Autónoma debe adoptar las medidas pertinentes de protección y restauración de la legalidad cuando se trate de actos de uso del suelo que vulneren la normativa urbanística y afecten al orden jurídico de interés supramunicipal, en especial en cuanto a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del suelo rústico prohibidos o sujetos a autorización.

### Art. 1.4.2. INSPECCIONES URBANÍSTICAS

Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de su restauración de la legalidad urbanística, así como de inicio de expedientes sancionadores por infracción urbanística. También el asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

La Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder de los particulares y organismos públicos y privados, y para entrar y permanecer en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirán autorización judicial.

Las actas y diligencias que se extiendan en ejercicio de las competencias de inspección urbanística tendrán naturaleza de documentos públicos y constituirán prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

Las medidas de protección y restauración de la legalidad, frente a actos en ejecución y actos concluidos se especifican en los artículos del 341 al 346, ambos incluidos, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La Administración de la Comunidad Autónoma a través de los Servicios Territoriales de Fomento, debe ejercer la inspección urbanística en cuanto afecte a la defensa del orden jurídico de interés supramunicipal. Del resultado de la inspección debe informarse a los Municipios afectados y a la Diputación Provincial, a efectos del ejercicio de sus respectivas competencias, conforme al artículo 367 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### Art. 1.4.3. INFRACCIONES

Conforme al artículo 347 del Reglamento de Urbanismo, constituyen infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren la normativa urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

Conforme al artículo 348 del RU, las infracciones se tipifican en muy graves, graves o leves.

Se consideran infracciones urbanísticas **muy graves**, las siguientes:

- La demolición de inmuebles catalogados en las presentes Normas y Ordenanzas.

- Las acciones u omisiones calificadas como infracción grave que se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o alguna de las categorías de suelo rústico con protección.

Se consideran infracciones **graves**, las siguientes:

- La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
- La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles.
- La realización de construcciones o instalaciones que vulneren la normativa urbanística en cuanto a uso del suelo, aprovechamiento y densidad, así como en cuanto a la altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.
- El incumplimiento de los compromisos suscritos por los urbanizadores para la ejecución de los Proyectos de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

Se consideran infracciones **leves**, las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, incluidas al menos las siguientes:

- La ejecución de actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística, no amparados por licencia ni orden de ejecución, cuando sean compatibles con el planeamiento urbanístico.
- La ejecución de actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajusten a las condiciones establecidas en las mismas, cuando sean compatibles con el planeamiento urbanístico.
- El incumplimiento de las obligaciones señaladas en materia de urbanismo a las entidades prestadoras de servicios.
- El incumplimiento de las normas sobre inspección técnica de edificios, salvo cuando sea aplicable el régimen sancionador previsto en la legislación de vivienda, por tratarse de vivienda o de un edificio con uso predominante residencial.
- Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.
- El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos de uso del suelo en ejecución o de las obligaciones subsiguientes del promotor.
- El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

El Ayuntamiento en ningún caso podrá dejar de adoptar las medidas oportunas para restituir el orden urbanístico alterado por la infracción o para reponer los bienes afectados al estado anterior a la misma, e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar, poniendo en conocimiento los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de infracción.

#### **Art. 1.4.4. RESPONSABLES**

Conforme al artículo 349 del RU:

- a) En los actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística y se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios.
- b) En las infracciones urbanísticas muy graves o graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, son responsables las personas mencionadas anteriormente, y además el Alcalde que haya otorgado la licencia o dictado la orden y los miembros de la Corporación que hayan votado a favor de dichos actos, en ambos casos cuando los informes previos no existan o sean desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes son favorables, los técnicos que los suscriban.
- c) En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, así como en las demás parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización ejecutadas sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles, son responsables las personas mencionadas en las letras anteriores, más los propietarios de los terrenos en el momento de producirse la infracción y los agentes que hayan actuado como intermediarios en las transacciones.

d) En caso de incumplimiento de los compromisos suscritos para ejecutar los Proyectos de Actuación, son responsables los urbanizadores.

e) En caso de incumplimiento de las normas sobre publicidad privada, son responsables los promotores de las actuaciones publicitadas.

Las personas jurídicas deben ser sancionadas por las infracciones urbanísticas que sean cometidas por sus órganos o agentes y deben asumir el coste de las correspondientes medidas de protección y restauración de la legalidad, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan por daños y perjuicios a terceros.

#### **Art. 1.4.5. SANCIONES**

Las reglas para la aplicación de sanciones, su procedimiento y cuantía, las circunstancias agravantes y atenuantes, así como la prescripción de la sanción, se regirán por lo establecido en los artículos 352, 353, 354, 355 y 356 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En ningún caso las infracciones urbanísticas pueden suponer un beneficio económico para sus responsables. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad resulte inferior al importe del beneficio obtenido, debe incrementarse la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados, conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

#### **Art. 1.4.6. RÉGIMEN DE LOS USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Según el artículo 185 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros uso del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y sean declaradas fuera de ordenación de forma expresa por las citadas Normas, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable:

- Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
- Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Cualesquier otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

#### **Art. 1.4.7. RÉGIMEN DE LOS USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, sólo se puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes ordenanzas reguladoras.

A efectos de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende que la situación de «fuera de ordenación» regulada en dicha Ley se corresponde con la situación así calificada en el artículo anterior y con la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en este artículo.

## CAPÍTULO 5: FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

### Art. 1.5.1. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

- a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.
- b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.
- c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:
  - Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.
  - Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.
  - Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

Las órdenes de ejecución deberán detallar con la mayor precisión posible las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

Las obras y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución deben realizarse con cargo a los propietarios de los inmuebles afectados, salvo cuando su importe supere el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.3 del RU, correspondiendo en tal caso el exceso al Ayuntamiento.

Según el artículo 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

Las multas coercitivas pueden imponerse hasta lograr la total ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución, con un máximo de diez multas sucesivas impuestas con periodicidad mínima mensual, por un importe máximo equivalente, para cada multa, al 10 por ciento del valor de las obras ordenadas. El importe acumulado de las multas no debe rebasar el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.3 del RU.

Las multas coercitivas son independientes de las sanciones que se impongan por las infracciones urbanísticas derivadas del incumplimiento de las órdenes de ejecución, y compatibles con las mismas.

Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio.

Asimismo, el incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente, previa tramitación de procedimiento con audiencia al interesado.

### Art. 1.5.2. DEBER DE USO Y CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

Según se contiene en la Sección 2ª del Capítulo I del Título Primero del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deben:

- Destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables. A tal efecto se entienden como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquellos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas.
- Dotarlos con los servicios necesarios o exigibles en cada caso, según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
- El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deben adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores.

- Respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos.
- Mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente y en concreto de los art. 24 y 32 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos, y en el supuesto del apartado 1.e), corresponderá a los propietarios sólo, artículo 19.3 del RU, hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

Podrán dictarse órdenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación en los términos expresados en el artículo 1.5.1 de las presentes Ordenanzas y Normas, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias, sobrepasado el cual podrá incurrirse en una infracción.

Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

#### **Urbanizaciones:**

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, además, en urbanizaciones particulares, correrá a su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos y servicios de la urbanización.

#### **Construcciones:**

En cuanto a las condiciones de seguridad, las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrá en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán decentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento. De conformidad con el artículo 41 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se establece que se prohíbe también toda construcción que pueda alterar el volumen, la tipología, la morfología o el cromatismo de los inmuebles a los que hace referencia este artículo o perturbe la contemplación de monumentos y jardines históricos.

#### **Instalaciones y carteles:**

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado e) del presente artículo, adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

En especial, se atenderá a la seguridad en pozos, depósitos o conducciones abiertas, a los que habrá que equipar con sistemas de protección con cierres que imposibiliten su apertura por personal no autorizado, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., cuyas características mecánicas garanticen su rigidez y resistencia.

En cuanto a la instalación de elementos que puedan deteriorar o menoscabar la apreciación de los monumentos y de los jardines históricos se deberá atender al art. 41 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, siendo especialmente escrupuloso sobre los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos en la categoría de Protección Integral. Siempre que se pongan limitaciones al despliegue de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, en cumplimiento del art. 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se deberán facilitar alternativas viables técnica y económicamente.

### **Art. 1.5.3. RUINA EN LAS EDIFICACIONES**

El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, o a instancias de cualquier interesado, previa audiencia del propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

Según el artículo 323 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad señaladas en el artículo anterior de este documento exceda del límite del deber legal de conservación. A tal efecto, el límite del deber de conservación de un inmueble se fija en el artículo 19.3 del RU.

- Cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada.

En la declaración de ruina se detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble incoado o declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración o incoación de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento, de conformidad con el art. 40 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias citadas en el párrafo anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el apartado a) del presente artículo.

## CAPÍTULO 6: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### **Art. 1.6.1. CONSULTA URBANÍSTICA**

Según el artículo 426 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, toda persona tiene derecho a que se le informe por escrito de la clasificación, calificación y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación, ámbito de planeamiento o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso.

Esta información debe remitirse por el Ayuntamiento a quien la solicite, en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud por escrito en el registro municipal, mediante una certificación suscrita por el secretario de la Corporación que debe expresar al menos:

- Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, indicando si alguno de ellos está sometido a procedimientos de revisión o modificación, y en tal caso si se ha acordado la suspensión del otorgamiento de licencias.
- La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, tanto de ordenación general como detallada, que condicen el aprovechamiento y la utilización de los terrenos, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
- Si el terreno tiene la condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

Si el Ayuntamiento carece de los medios necesarios para prestar el servicio de consulta urbanística, la Diputación provincial debe proporcionarle la asistencia adecuada.

### **Art. 1.6.2. ACCESO PÚBLICO A LA NORMATIVA**

Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes Normas, el contenido del mismo será accesible al público, que podrá consultarla en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento, en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación.

El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

## CAPÍTULO 7: CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### Art. 1.7.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

- 1- Planes parciales
- 2- Estudios de Detalle
- 3- Planes Especiales

### Art. 1.7.2. PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y tienen por objeto:

- En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- En los sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.

La tramitación se realizará según los artículos 163, 164, 165 y 166, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los Planes Parciales se redactarán conforme a los reglamentos correspondientes y contendrán como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada recogidas en el artículo 44 de la Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo y el art. 128 del Reglamento de Urbanismo, que son las siguientes:

- Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y en su razón, delimitación de las zonas en que se divide el territorio, dividiendo en unidades de actuación, en su caso.
- Señalamiento de reservas de suelo para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- Reserva de suelo para los espacios libres públicos del sector, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.
- Reserva de suelo para equipamientos públicos del sector, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.
- Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 del RU.
- Trazado y características de la red de comunicaciones y enlace con el sistema general exterior previsto, señalando rasantes, alineaciones y dotación de aparcamientos, que cumplirá el mínimo fijado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Determinación de las características y trazado de las redes de servicios de urbanización así como evaluación económica de su implantación.
- Plan de etapas para el desarrollo de sus determinaciones.
- La densidad resultante en el sector no podrá ser inferior a 10 viviendas ni superior a 30 viviendas, conforme al artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- El aprovechamiento máximo no superará los 5.000 m<sup>2</sup> construidos por hectárea, según el artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Será obligatorio el cumplimiento de los artículos 37 y 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

#### **Art. 1.7.3. DOCUMENTACIÓN**

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, conforme a las determinación de la Ley de Urbanismo, del Reglamento de Urbanismo y de estas normas municipales.

En todo deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los Planes Parciales en sectores de suelo urbanizable donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir además los documentos citados en el artículo 136.2 del RU.

#### **Art. 1.7.4. PLANES ESPECIALES**

Según el artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

Los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

- Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
- Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior.
- Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- 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 su entorno.
- Planificar y ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización.
- Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio, y además cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

Los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio declarados como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Los Planes Especiales de Regularización tienen por objeto ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización, a fin de corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendios e inundación, y regularizar y consolidar el asentamiento, en especial en cuanto a la dotación de servicios y accesos necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Los planes Especiales de Regularización deben establecer las condiciones y parámetros específicos de los usos autorizables en el área de regularización conforme al artículo 61 bis del Reglamento de Urbanismo, así como las demás condiciones de ordenación que procedan para cumplir los objetivos señalados en los apartados anteriores.

Las determinaciones del Plan Especial de Regularización podrán ejecutarse mediante los procedimientos de gestión urbanística habilitados para las actuaciones aisladas o integradas en el título III del R.U., según las características de cada ámbito, lo que deberá ser previsto en el Plan Especial.

#### **Art. 1.7.5. DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES**

Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en el artículo anterior. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia.
- Estudios complementarios.
- Planos de información y ordenación a escala adecuada.
- Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y saneamiento.
- Estudio económico-financiero.

Cuando se trate de reforma interior contendrán la documentación prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

#### **Art. 1.7.6. NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN**

Podrán redactarse Normas Especiales de Protección con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales, para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

Se podrán redactar como complemento de Planes Especiales, o cuando, dadas las circunstancias, no fuera necesaria la redacción de un Plan Especial completo.

#### **Art. 1.7.7. ESTUDIOS DE DETALLE**

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo, adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y tiene por objeto:

- En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 133 y 134 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

#### **Art. 1.7.8. DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**

Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos 133, 134 y 135 del Reglamento de Castilla y León. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los citados en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Como mínimo deberán contener los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Cuando se modifique la disposición de los volúmenes, se efectuará un estudio comparativo entre la edificabilidad resultante del Estudio y la prevista en el Plan.
- Planos a escala adecuada y, como mínimo a 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

## CAPÍTULO 8: CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

### Art. 1.8.1. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

La gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, de 10 de septiembre de 2014, y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

La gestión urbanística requiere que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, según el artículo 189 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### Art. 1.8.2. OBTENCIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS

Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos, de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Por cesión gratuita, mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 211 a 222 para las actuaciones aisladas y 233 a 276 para las actuaciones integradas, y de acuerdo a las normas generales señaladas en el artículo 207.
- Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.
- Por ocupación directa, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232.

### Art. 1.8.3. GESTIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS

Las actuaciones aisladas tienen por objeto:

- Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
- Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas que tengan la condición de suelo urbano aunque no cuenten con determinaciones de planeamiento urbanístico, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
- Edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes sobre los mismos.

La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

- Pública, asumiendo la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el apartado a) artículo 191 del Reglamento de Urbanismo.
- Privada, asumiendo la condición de urbanizador los propietarios u otras personas que adquieran dicha condición.
- Asimismo, las actuaciones aisladas pueden desarrollarse mediante gestión privada, asumiendo la condición de urbanizador una persona que la adquiera mediante venta o sustitución forzosa conforme a lo previsto en los artículos 329 a 334 del RU.

Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de Suelo Urbano Consolidado sobre sus propias parcelas, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, acompañando proyecto técnico que programe técnica y económicamente la actuación con el detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización necesarios para que la parcela alcance la condición de solar.

Al otorgar la licencia urbanística, el Ayuntamiento debe imponer al propietario solicitante las condiciones que resulten necesarias, de entre las siguientes, para asegurar que la parcela alcance o recupere la condición de solar:

- Costear las obras de urbanización necesarias para completar o rehabilitar los servicios urbanos, incluida la conexión con las redes municipales, y para regularizar o rehabilitar las vías públicas existentes conforme a las alineaciones fijadas en el planeamiento urbanístico.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- Garantizar la ejecución de la urbanización, constituyendo en el plazo de un mes desde la notificación del otorgamiento de la licencia, una garantía de urbanización conforme al artículo 202 del RU, por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento.

#### **Art. 1.8.4. GESTIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS**

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en el artículo 234.3 del RU, sin perjuicio de la posibilidad de presentación y tramitación simultánea de dichas iniciativas junto con el planeamiento urbanístico.

La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas unidades de actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación.

#### **Art. 1.8.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

La ejecución de las actuaciones integradas, cuando existan, deberán llevarse a cabo mediante la definición de una unidad de ejecución que delimita la extensión de las mismas y un sistema de actuación que especifique las condiciones de gestión necesarias para llevarlas a cabo.

Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada. La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 237 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

Las condiciones particulares de cada uno de estos ámbitos vendrán, en su caso, definidas en el documento que los incorpore a estas Normas y con arreglo a las condiciones definidas en el Capítulo 4 del Título Tercero de las presentes Ordenanzas y Normas y en cada una de las fichas que a tal efecto se confeccionarán, si procediese.

#### **Art. 1.8.6. SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

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

**Concierto**, que se regirá según la Sección I del Capítulo IV, Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. Asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

**Compensación**, que se regirá según la Sección 2º del Capítulo IV, del Título III, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de ejecución por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria. Precisará de la redacción y aprobación de un Proyecto de Compensación.

**Cooperación**, que se regirá según la Sección 3º del Capítulo IV, del Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de ejecución por parte del Ayuntamiento, que repercute su coste en los propietarios, además de la

aportación de terrenos de cesión obligatoria por parte de estos y realizándose una reparcelación de los terrenos, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, para la justa distribución de beneficios y cargas.

**Concurrencia**, que se regirá según la Sección 4º del Capítulo IV, del Título III, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o el Ayuntamiento que cuando concurran circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

**Expropiación**, que se regirá según la Sección 5º Capítulo IV del Título III, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por la legislación general de Expropiación Forzosa Y POR EL Título IV de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y por la legislación general de Expropiación Forzosa. Mediante este sistema la Administración, adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

#### **Art. 1.8.7. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS**

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en la Sección 3º, del Capítulo III, del Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 251 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las siguientes reglas:

- Si previamente al acuerdo de cambio de sistema, los afectados ofrecen garantizar los gastos de urbanización pendientes, y formalizan dichas garantías en la cuantía y plazo, no inferior a tres meses, que el Ayuntamiento acuerde, conservarán sus derechos para iniciar o proseguir la actuación durante el nuevo plazo que se señale, de duración no superior al plazo incumplido.
- Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la gestión urbanística. Si el nuevo sistema fuese el de expropiación, se les aplicará el régimen previsto en esta Ley sobre liberación de expropiaciones.
- El acuerdo de cambio de sistema especificará si se mantiene la vigencia del Proyecto de Actuación, siquiera parcial, o si el mismo queda derogado, debiendo aprobarse otro nuevo.

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

Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del punto 3º del artículo 213 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Art. 1.8.8. 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.

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

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación contendrán:

- Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares.
- Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en la Sección 5<sup>a</sup> del Capítulo III del Título III del Reglamento de Castilla y León.
- Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- Plazos para la ejecución de la actuación.
- Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente.
- En su caso, compromisos complementarios del urbanizador.

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b y c del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 253 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

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

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas por cada sistema de actuación, según lo contenido en los artículos 250 y 251 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Además de los efectos establecidos en el artículo 252 del Reglamento anteriormente citado, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando este obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

#### **Art. 1.8.9. OCUPACIÓN DIRECTA**

Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación detallada de la unidad de actuación en la que haya de integrarse el propietario de los terrenos que se vayan a ocupar, salvo consentimiento del propietario.

El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

- La relación de terrenos a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que les corresponda y las unidades de actuación en las que hayan de integrarse, se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de un mes.
- Terminado dicho plazo se levantará acta de ocupación, haciendo constar el lugar y fecha, las características de los terrenos y su situación registral, la identificación de los propietarios, del aprovechamiento que les corresponda y de la unidad de actuación en la que hayan de integrarse.
- Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados, sin persona que los representante o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas se practicarán con intervención del Ministerio Fiscal.

Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a la indemnización por ocupación temporal, en los términos establecidos en la legislación del Estado.

El Ayuntamiento expedirá a favor de cada propietario certificación de los extremos señalados en el acta de ocupación, y remitirá copia al Registro de la Propiedad para inscribir a su favor la superficie ocupada.

Transcurridos cuatro años sin que se haya aprobado el Proyecto de Actuación de la unidad en la que se hayan integrado, los propietarios podrán advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

#### **Art. 1.8.10. CONVENIOS URBANÍSTICOS**

Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho Público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticos, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste.

Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que:

- Contravengan lo establecido en la citada Ley de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de que puedan incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de éste.
- Limiten el ejercicio de las competencias de las Administraciones públicas o dispensen del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en la citada Ley.
- Establezcan obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados.
- Permitan la percepción de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente.

El procedimiento para la aprobación de los convenios será el establecido en el art. 76.3 de la citada Ley. Se Seguirán las normas que reglamentariamente se desarrollen para su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y vigencia, ajustándose a los principios de transparencia y publicidad, e incluyendo entre ellas las siguientes:

- Los convenios en los que establezcan condiciones para la aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento se incorporarán a los correspondientes expedientes desde el mismo inicio del procedimiento.
- Los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se atendrán a lo dispuesto en la citada Ley en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán:
  - La valoración pertinente practicada por técnicos municipales competentes.
  - La justificación, en su caso, de la imposibilidad de ceder parcelas edificables destinadas

Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

#### **Art. 1.8.11. CANON DE URBANIZACIÓN**

Para financiar la ejecución de las actuaciones urbanísticas, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan los gastos de urbanización, conforme a las reglas establecidas en el art. 96 de la Ley de Urbanismo.

#### **Art. 1.8.12. GARANTÍA DE URBANIZACIÓN**

La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, que responda del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación.

La garantía de urbanización se regirá por lo establecido en el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación sobre contratación administrativa.

## CAPÍTULO 9: PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS

### Art. 1.9.1. DETERMINACIÓN DE LOS PLAZOS

Conforme al artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

En defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos es de ocho años desde la entrada en vigor del instrumento que establezca la ordenación detallada.

En particular, el plazo para cumplir el deber de urbanización no puede ser superior a las tres cuartas partes del plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos, o en defecto de indicación expresa, a seis años.

### Art. 1.9.2. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS

Conforme al artículo 50 del RU, en caso de incumplimiento de los plazos establecidos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento debe conceder una prórroga de duración no superior al plazo incumplido, aplicando para evaluar la solicitud criterios de equidad, proporcionalidad y ponderación entre los intereses públicos y privados.

Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades anteriormente citadas, en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.



## TÍTULO SEGUNDO: DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

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

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

### CAPÍTULO 1: DEFINICIÓN DE PARÁMETROS. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

#### Art. 2.1.1. DEFINICIÓN. TIPOS DE PARCELA

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

Las parcelas podrán ser rústicas o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado de suelo urbano definido en los planos de Ordenación.

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

#### Art. 2.1.2. LINDEROS. SUPERFICIE

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

Es **lindero frontal**, el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente.

**Linderos laterales** son los restantes, llamándose trasero el opuesto al frontal.

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

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

#### Art. 2.1.3. ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

##### Alineación exterior:

Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer el límite que separa el espacio de las parcelas edificables de los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas.

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

##### Alineación interior:

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

#### Art. 2.1.4. PARCELA MÍNIMA

**Parcela mínima:** es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, por debajo de los cuales no es posible autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Las parcelas de dimensiones inferiores al doble de la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

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

Las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tal a efectos de edificación.

Las parcelas actualmente existentes consideradas como mínimas excepcionalmente, deberán cumplir con el resto de las condiciones de estas, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### **Art. 2.1.5. PARCELA EDIFICABLE. SOLAR**

Tendrán la condición de solar, según el artículo 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y que cuenten con

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

- 1º. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
- 2º. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
- 3º. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
- 4º. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

- 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
- 2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
- 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- 4º. Alumbrado público.
- 5º. Telecomunicaciones.

No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, esta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno proyecto de urbanización y la garantía en los términos fijados por el RU.

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

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias para:

- Conectar el sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, o en su defecto con las vías públicas y los servicios urbanos existentes.
- Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

#### **Art. 2.1.6. ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO**

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

**Linderos y Alineaciones** ya han sido definidos en la sección anterior.

**Cerramiento** de la parcela, es la valla situada sobre los linderos de la parcela.

**Plano de fachada** es el plano vertical que limita lo construido excepto salientes permitidos.

**Línea de edificación** es la intersección del edificio con el terreno.

**Medianería** es el plano edificado sobre la linde colindante.

**Rasante de viales** es el perfil longitudinal de las vías públicas medido en el eje de las mismas.

**Rasante de terrenos** es el perfil del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados o rellenos.

#### **Art. 2.1.7. POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES**

1. Respecto a las **Alineaciones** podrá estar en tres posiciones:

**En línea**, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.

**Fuera de línea**, cuando la alineación corta a la edificación.

**Retranqueada**, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.

2. Respecto al resto de los **linderos**, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

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

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

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

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

#### **Art. 2.1.8. TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES**

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

**Edificación aislada**, la que está exenta en el interior de la parcela.

**Edificación entre medianeras**, la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.

**Edificación pareada**, la que es medianera en uno de los linderos y aislada en los restantes.

**Edificación en hilera o agrupada**, la edificación entre medianeras, de proyecto unitario, destinada a vivienda unifamiliar.

#### **Art. 2.1.9. POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS**

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

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

## CAPÍTULO 2: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 2.2.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRÍA

#### Ocupación de la parcela:

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

#### SUPERFICIE OCUPABLE:

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

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

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

#### SUPERFICIE OCUPADA:

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

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

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

#### SUPERFICIE LIBRE:

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

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fije esta normativa.

#### COEFICIENTE DE OCUPACIÓN:

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

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

#### EDIFICABILIDAD:

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

#### SUPERFICIE EDIFICADA

La superficie edificada, computable a efectos del cálculo de la edificabilidad, está formada por:

- La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
- Los sótanos y espacios bajo cubierta si son accesibles.
- El 50% de los cuerpos volado cerrados.

- El 25% de los cuerpos abiertos por dos o más paramentos verticales.
- El 50% de las terrazas o tendederos abiertos en al menos uno de sus lados, con independencia de si están o no remetidos con respecto a la fachada.
- Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.

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

- Los patios interiores en la edificación cerrada.
- Los soportales y plantas bajas porticadas cuando estos espacios sean de uso público.
- Los espacios bajo cubierta no accesibles y las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta.

#### SUPERFICIE CONSTRUIDA

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

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

#### SUPERFICIE ÚTIL

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

En el caso de terrazas abiertas por dos o más paramentos verticales, computarán al 25%.

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

#### SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.

Puede venir determinada por:

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

#### COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

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

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

#### FORMA DE LOS EDIFICIOS

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

#### ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

La altura del edificio se podrá determinar por el número de plantas y/o por unidades métricas desde las cotas que se determinen.

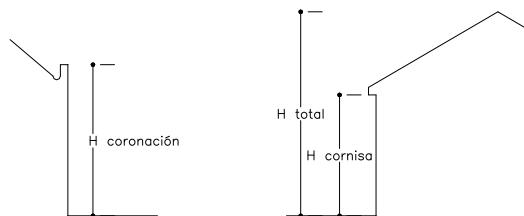
En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

**Altura de cornisa**, es la que se mide hasta la cara inferior del techo horizontal del alero, real o imaginario, en su intersección con el plano de fachada o hasta la cara inferior del último forjado si se trata de cubierta plana.

La separación vertical máxima entre el plano horizontal del techo horizontal del alero y el que pase por el extremo superior del mismo en contacto con el material de cubrición (teja,...), será de 15 centímetros.

**Altura de coronación**, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

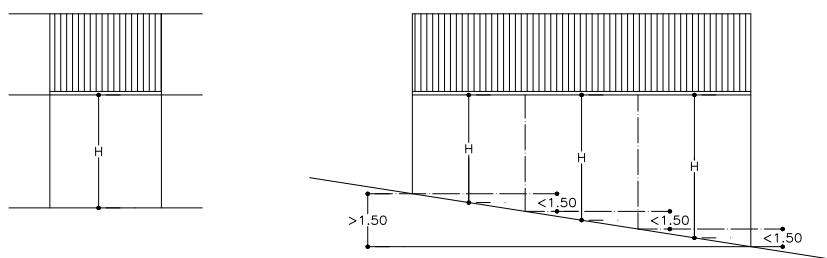
**Altura total**, es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.



#### MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN ALINEADA

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

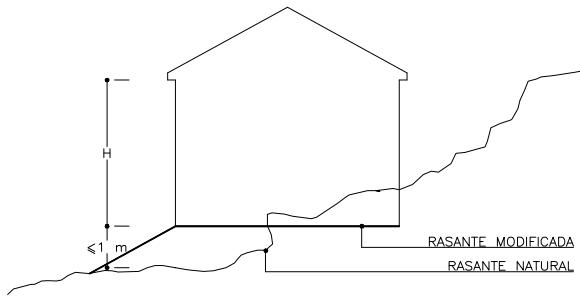
1. La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.
2. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,50 metros, la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.



#### MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACIÓN RETRANQUEADA

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

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



### ALTURA MÁXIMA

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

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

En parcelas en esquina de la Zona 1, no se permitirán hastiales a fachada salvo que esta esté completamente por debajo de las alturas máximas permitidas a las cornisas.

### CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:
  - a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado 30º trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbre más alta no sobrepasará los 4,00 metros sobre el nivel definido del borde del alero.
  - b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 metros por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.
  - c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir más de 3,00 metros por encima de la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura máxima total sólo se permitirán:

Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.  
Otras instalaciones como antenas, depósitos, placas solares fotovoltaicas, etc..., siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

### ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

1. **Altura de piso** es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de plantas consecutivas.
2. **Altura libre de piso** es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado de una planta y la cara inferior del techo o falso techo de la misma planta.

### PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES

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

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

- **Sótano:** Es aquella planta cuyo nivel de techo terminado se encuentra en todos sus puntos bajo la rasante del vial o del terreno natural en contacto con la edificación, o como máximo, a 20 centímetros sobre las mismas.  
Su altura libre no será inferior a 2,25 metros y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo.

- **Semisótano.** Es aquella planta en la que al menos en un 60% de su superficie el nivel de pavimento terminado del suelo en todos sus puntos está por debajo del nivel de la rasante natural de la acera con una profundidad máxima de 1,5 metros y el de la cara inferior de su techo por encima de la misma, hasta un máximo de 1 metro, computando en número de plantas por encima de este valor. La altura libre no será inferior a 2,25 metros y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, a excepción de viviendas unifamiliares, no se desarrollaran usos residenciales y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones higiénicas.

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

La altura de la planta baja se determinará en las condiciones particulares de las zonas o usos.

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

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

- **Ático,** que es la última planta del edificio, cuando esta es más pequeña que el resto y sus fachadas se encuentran remetidas de las principales del edificio.  
Se prohíbe la construcción de áticos.

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

La altura libre mínima en el punto más bajo del plano inclinado del techo será de 1 metro. Salvo en rehabilitaciones o distinta indicación en las condiciones particulares de la zona, se permite la construcción de buhardillas sobre el plano de cubierta, siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

#### **Art. 2.2.2.CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS**

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

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

#### SEÑALIZACIÓN

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

A parte de la señalización especificada en la normativa contra incendios, y el alumbrado de emergencia y señalización, en los edificios públicos deberán señalizarse los accesos, la situación de peldaños, medios para minusválidos, teléfonos, servicios, salas de maquinaria y demás direcciones útiles para el funcionamiento del edificio.

#### ACCESOS

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado, conectado a él y a una distancia inferior a 50 metros, excepto en caso de vivienda unifamiliar, y en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 metros.

En ningún caso resultarán medidas del acceso inferiores a las obtenidas a través de la aplicación de la normativa específica de protección contra fuego.

Para viviendas colectivas, además se cumplirá:

- El acceso al edificio debe cumplir con las especificaciones de la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.
- El portal tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros hasta la escalera y el hueco de la puerta de entrada tendrá más de 1,30 metros de luz en una o dos hojas.

- El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo fijado en el punto *Condiciones del Resto de los Locales* del artículo 2.2.3 de esta normativa.

### ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS

Por áreas de circulación se entiende todas aquellas que conecten unos locales con otros en edificaciones plurifamiliares o colectivas, tanto en horizontal como en vertical; comprenden por tanto: pasillos, corredores, distribuidores, descansillos, portales, ascensores, escaleras y rampas.

El nivel de iluminación mínimo en las áreas interiores de circulación, será el fijado en el apartado anterior.

Los cristales que estén situados por debajo de la altura marcada para las barandillas, deberán ser de seguridad.

### **Art. 2.2.3.CONDICIONES DE HIGIENE Y HABITABILIDAD**

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

#### CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

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

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público.
- Dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.
- Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachadas o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y contará con una superficie de ventilación no inferior a 1/20 de la superficie útil de la pieza.
- Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.
- Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.
- Las cocinas y locales donde se produzca combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos, dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.
- No se dispondrán piezas habitables en sótano.
- En semisótano sólo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
- Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.

#### CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

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

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

#### PATIOS. DEFINICIÓN Y TIPOS

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

Se distinguen los siguientes tipos:

**Patio de luces cerrado** es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.

**Patio mancomunado** es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.

**Patio de luces abierto** es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.

**Patio de parcela** es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación.

**Patio de manzana** es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

#### DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

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

Se entiende por altura del patio, la media ponderada, en función de su longitud, de las alturas reales medidas desde el suelo de piso de las estancias vivideras más bajas que den frente a este patio hasta el punto más alto de la coronación de las fachadas del propio edificio, incluyendo las plantas o elementos retranqueados cuando su retranqueo sea inferior a la relación  $\frac{1}{2}$  (1 em medición horizontal y 2 en medición vertical). La altura del patio será como máximo la misma que la de la fachada principal del edificio, salvo lo dispuesto en el artículo 3.3.5 sobre tolerancia de fachada trasera, para patios de parcela y manzana.

El pavimento de los patios no podrá situarse a una altura mayor de 1,00 metros sobre el de las piezas habitables que sirva.

Los patios contarán con un acceso desde espacio común a efectos de conservación y limpieza, excepto que se establezca servidumbre de paso por vivienda o local privado al mismo.

#### DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a  $H/3$  y como mínimo de 3,00 metros, aumentándose a  $H/2$  cuando a él abran huecos que sean la única iluminación natural de estancias (cocinas, dormitorios, comedores y salas de estar) o salas de trabajo.

En vivienda unifamiliar la dimensión mínima de cualquier lado del patio será de 2,50 metros e igual o superior a  $H/3$ , pudiendo inscribirse un círculo de diámetro 3.

En patios de planta no rectangular, la planta será tal que permita trazar una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima de lado, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados la distancia mínima establecida.

Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.

En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,30 metros.

Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.

Podrá cubrirse el patio con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que quede una banda perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0,50 metros entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

#### DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS

Los patios abiertos no dejarán medianerías al descubierto.

Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 metros e inferior a vez y media el ancho de su frente abierto.

La anchura del frente abierto a fachada será de 3 metros como mínimo.

#### PATIOS MANCOMUNADOS

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

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

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

#### PATIOS DE PARCELA

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

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

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

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

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

#### CONDICIONES ACÚSTICAS

Se cumplirá con las condiciones fijadas en el DB-HR del Código Técnico de la Edificación y con la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, partiendo del mapa de zonificación acústica que se incorpora a este documento.

### **Art. 2.2.4.CONDICIONES DE CALIDAD**

#### CALIDAD CONSTRUCTIVA

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

Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso a que destine y con las Normas Básicas de la Edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:

**Aislamiento Térmico.** Toda nueva edificación observará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación sobre condiciones Térmicas en los Edificios, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.

**Estanqueidad.** Todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores estancas.

Para la resolución constructiva de las exigencias planteadas deberá cumplirse con el Código Técnico de la Edificación.

### **Art. 2.2.5.CONDICIONES RELATIVAS A INSTALACIONES Y SERVICIOS**

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

### DOTACIÓN DE AGUA

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el caso de viviendas será de 200 litros por habitante y día.

Será de aplicación el contenido del Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre las Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano o la normativa que la sustituya.

Así mismo deberá contar con la instalación interior de fontanería que permita disponer de esa agua corriente en los puntos de consumo, aseos, cocinas, etc...

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal, deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación.

En la fachada de las edificaciones o en la valla de cerramiento, se dispondrá un armario para contener el contador de agua con sus llaves de corte correspondientes, que será accesible y registrable desde el exterior. En toda obra nueva se exigirá que el acabado del armario del contador del agua se mimetice con el cerramiento donde se ubique.

Todos los edificios contarán con una red de agua caliente sanitaria que abastezca los aseos y cocinas, si las hubiera.

### EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

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

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

En cualquier caso, en la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica, sin perjuicio de otras medidas de depuración impuestas por otros organismos.

Las bajantes de aguas fecales no podrán disponerse exteriormente sobre ninguna de las fachadas del edificio.

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

En el caso de aguas residuales de origen industrial, según lo establecido en el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados antes del punto de conexión con la red general.

Los canalones y bajantes, si los hubiera, serán de materiales y colores acordes con las características de la fachada de la edificación así como con el entorno y con las determinaciones que marque la ordenanza de la zona.

### ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que, en aplicación el ITC.BT.10, en vivienda será como mínimo de 5.750 w para cada una.

Así mismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos adecuado según las previsiones de consumo de los distintos usos, servicios y dotaciones, siendo como mínimo dos por local o vivienda, uno para alumbrado y otro para tomas de fuerza de usos varios.

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales, cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y permitirá, en cuanto al alumbrado, obtener el nivel de iluminación mínimo.

Deberán preverse espacios para la instalación de un cuarto o armario de contadores, cuando exista más de un abonado de consumo y de un centro de transformación cuando fuera necesario. Estos locales se realizarán de acuerdo a la normativa específica que los regula.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos y a la que se conectarán la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc...

En la Zona 1 y en los entornos de protección no se permitirá la colocación de placas de producción fotovoltaica en fachadas, balcones y cubiertas visibles desde los espacios públicos.

Se prohíbe la colocación de contadores, cajas de protección, etc. en las fachadas a la vía pública, salvo que se diseñe una hornacina u otra solución integrada en la composición de la edificación.

Se exigirá, en toda obra nueva, que la acometida de electricidad sea subterránea y que cualquier elemento integrante de esta instalación esté oculto con materiales del mismo tipo de la fachada o al menos semejantes en color y textura. Se prohíbe, en cualquier obra nueva, el tendido por fachada de las instalaciones de electricidad.

#### COMBUSTIBLES

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

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

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

#### EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y la normativa específica aplicable.

La salida de humos se realizará siempre por conducto, que estará convenientemente calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior.

En la Zona 1 y recomendado en la Zona 2 del Suelo Urbano, todo conducto de evacuación de humos y gases deberá ir revestido del mismo material que las fachadas del edificio. Para Zona 1 se prohíben los remates prefabricados de mortero y los elementos metálicos con brillo.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta normativa.

#### RETIRADA DE BASURAS

Para la recogida y evacuación de residuos, toda edificación cumplirá con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE-HS).

Las basuras serán de los tipos permitidos por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta normativa.

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

#### SERVICIOS POSTALES

Toda edificación contará con buzones postales en lugares de fácil acceso para el servicio de correos.

Los buzones deberán ir pintados o lacados en color similar a la fachada o en el color de las carpinterías del edificio.

## TELECOMUNICACIONES

Toda edificación debe contar con canalizaciones oportunas para la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA), así como para la conexión con las redes exteriores de los operadores, con las características técnicas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (*Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones*).

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

Se prohíbe, en cualquier obra nueva, el tendido por fachada de las instalaciones de telefonía. La acometida será subterránea.

## PARRAYOS

Será necesaria la instalación de un sistema de protección contra el rayo en los casos y según las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en su apartado DB-SU8

## INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Todos los locales y las edificaciones en las que vayan a permanecer personas, contarán con un sistema de climatización y ventilación según las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y el Código Técnico de la Edificación.

Las instalaciones de calefacción estarán diseñadas para conseguir un óptimo rendimiento y ahorro energético y vendrán dimensionadas en función de la carga térmica a aportar para mantener las condiciones interiores de cálculo.

Las condensadoras de los equipos de aire acondicionado, no podrá evacuar aire en vía pública a una altura inferior a 2,5 metros, ni producir goteos.

Cualquier elemento integrante de la instalación de climatización y ventilación irá revestido del mismo material que las fachadas del edificio o integrado en el diseño de este, no pudiendo sobresalir del paramento exterior de ellas. Sus desagües irán canalizados al interior del edificio.

## APARCAMIENTO

Se regirá por lo dispuesto en el artículo 2.5.5 de estas Ordenanzas y Normas.

### **Art. 2.2.6. CONDICIONES RELATIVAS A LA SEGURIDAD**

#### DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

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

Los puntos 1,2 y 3, se han desarrollado en el artículo 2.2.2 de estas Ordenanzas. El punto 4 se ha desarrollado el punto 2.2.5.

## CAPÍTULO 3: CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

### **Art. 2.3.1. DEFINICIÓN Y GENERALIDADES**

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

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

### **Art. 2.3.2. CONDICIONES RELATIVAS A LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES**

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

Las edificaciones deberán adecuarse, en su tratamiento y composición a las características de los conjuntos urbanos de interés.

Así mismo, las construcciones que se sitúen en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. A tal efecto las presentes Normas podrán delimitar zonas de influencia de los mencionados edificios o conjuntos.

La localización y zona de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en la relación de edificios protegidos de estas Normas.

Corresponde a la Comisión Provincial de Patrimonio la aprobación del diseño de las fachadas a construir en las zonas mencionadas.

### **Art. 2.3.3. CONDICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES**

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen y color de materiales a los predominantes en la zona.

En cuanto a la demolición de edificaciones, se incluirá en el proyecto una memoria descriptiva, planos y fotografías a color de la edificación a demoler, de manera que quede constancia de la edificación a demoler para la autorización de la demolición total o parcial y a la posible reutilización de elementos singulares.

Las obras de reestructuración, reforma o acondicionamiento en los edificios o en parte de ellos deberán mantener los invariantes tipológicos de la edificación.

Los edificios relacionados en el Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas Urbanísticas y los señalados en planos, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho documento.

Cualquier intervención en Bienes de Interés Cultural, así como la realización de cualquier actividad arqueológica, trabajos de consolidación o restauración de bienes muebles o inmuebles del patrimonio arqueológico de Castilla y León requerirá la autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, en los términos previstos en los artículos 36 y 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En este sentido, se entenderá por Bien de Interés Cultural no sólo los bienes declarados como tal o con expediente iniciado a tal fin, sino también los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico protegidos por el decreto 571/1963, de 14 de marzo, y los castillos sujetos a las normas de protección recogidas por el Decreto de 22 de abril de 1949 .

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente, comunicando el hallazgo al Ayuntamiento, quién, a su vez, dará conocimiento al Servicio Territorial de Cultura de Zamora.

#### **Art. 2.3.4.CONDICIONES SOBRE EMPLEO DE MATERIALES**

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

2- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública.

3- Las plantas bajas, mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación.

4- Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, con las siguientes matizaciones:

5- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Aplacados de piedra pulida, o de musgo, mármol, azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales, y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrillantado.

- En la Zona 1 solamente se permitirá piedra característica de la zona.

- Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera y demás, dentados en imitación de piedra, etc...

- Ladrillo sílico-calcáreo de color blanco, ladrillos amarillos, ladrillos brillantes. Y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.

- Las celosías de elementos de hormigón prefabricados en su color.

- Los enfoscados de cemento gris sin pintar.

6- - Si se opta por morteros coloreados en fachada estos serán de color ocre u otro parecido al tapial o adobe utilizados tradicionalmente en el municipio; igualmente se permitirán revocos de barro.

7- Las carpinterías y cerrajerías no tendrán acabados de brillo metálico, no permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro. En el suelo urbano se utilizará preferentemente la carpintería de madera con el mismo diseño preexistente o con el diseño tradicional de la zona. Esta prescripción será de obligado cumplimiento en edificios en el entorno declarado de un B.I.C. o que pertenezcan al catálogo de edificios protegidos y que la tuvieran de origen.

8- Las rejas en huecos y las barandillas serán de hierro y deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada, debiendo utilizarse perfiles rectos, o aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas. Se permitirán que sobresalgan del plano de fachada en aquellas cuya posición fuera esta antes de la intervención.

9- Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma.

10- No se permitirá la instalación de capialzados vistos al exterior.

11- La instalación de acondicionadores de aire en fachada sólo se permitirá por encima de los 2.50 metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10º sobre la horizontal, sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías. En cualquier caso se cumplirá con lo especificado en el artículo 2.2.5 de este documento.

#### **Art. 2.3.5. CUBIERTAS**

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo 2.2.1 de estas Ordenanzas y Normas, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

Se permitirá la construcción de buhardillas o troneras sobre los planos de cubierta, siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas en la zona correspondiente, con un ancho máximo de 1,40 metros.

Los materiales permitidos de cubierta se especificarán en las condiciones particulares de las zonas correspondientes. En cualquier caso, en las zonas afectadas por los entornos de B.I.C., ya sean declarados o incoados, se utilizará como material de cobertura la teja cerámica curva en las tonalidades tradicionales de la zona.

En suelo urbano se usará preferentemente teja cerámica curva.

Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación deben quedar contenidos en el plano del faldón. En la Zona 1:

- Distarán de su borde inferior o alero un mínimo de 1,00 metros igual que de su borde superior o limatesa, y de la medianera o borde lateral del faldón.
- La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 x 1,50 metros y su proporción vertical, y en conjunto no podrán sobrepasar al 25% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

Tanto los huecos de cubierta como las buhardillas deberán seguir los ejes de los vanos de los pisos inferiores.

Los canalones y bajantes, si los hubiera, serán de materiales y colores acordes con las características de la fachada de la vivienda así como también con el entorno.

El tipo de cubierta vendrá determinado en las condiciones estéticas particulares de cada zona.

#### **Art. 2.3.6. VUELOS Y REMETIDOS**

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza. En el entorno de monumentos no se permitirán las galerías ni los miradores o balconadas a vía pública.

Se entiende por saliente o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías. Responden a las siguientes definiciones:

- Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve.
- Balconada** es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a la que sirven.
- Se define como **galería**, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada, mínimo del 75 %. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilas que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición. El resto de la galería permanece abierta, permitiendo cerrar en toda su altura los planos laterales perpendiculares a fachada. Todos los elementos anteriormente mencionados serán de material ligero y claramente distinto del de la fachada del edificio. Se entiende que la galería no rompe el orden de huecos establecido de la fachada a la que se adosa, por lo que deberá mantener este detrás de aquella, no permitiéndose que el espacio de la galería sea prolongación total del interior de la edificación, estableciendo una anchura máxima de 1,8 metros para los huecos de fachada que abren a la misma.
- Se entenderá por **mirador**, la galería que acristala la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristala la superior y la inferior, siendo su longitud inferior al 75 % de la fachada. En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical.

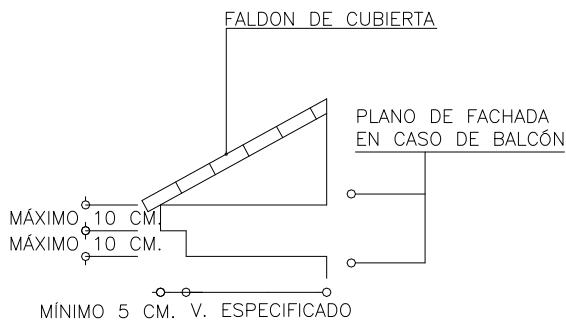
En los entornos de los monumentos no se permiten las galerías, miradores o balconadas en fachada a vía pública por ser elementos ajenos a las soluciones constructivas tradicionales.

Serán de aplicación las restricciones establecidas en el artículo 2.3.4. para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm. salvo que se prolonguen por la fachada lateral, y la altura de su borde inferior con respecto al nivel de la acera será de 2,60 m. como mínimo.

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

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



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

#### **Art. 2.3.7. MARQUESINAS Y TOLDOS**

Se prohíbe la construcción de marquesinas, por el exterior de la alineación oficial.

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

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

#### **Art. 2.3.8. ESCAPARATES Y RÓTULOS PUBLICITARIOS**

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

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

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada, tendrán todos sus puntos por encima de los 2,25 m. y su saliente será el fijado para los balcones, siendo su altura máxima de 70 cm.

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

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

Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carretera o partes visibles del territorio.

#### **Art. 2.3.9. MEDIANERAS**

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

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

**Art. 2.3.10.CONDICIONES RELATIVAS AL CIERRE DE PARCELAS Y SOLARES**

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

Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas, se tratarán de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 2.3.4 de estas Ordenanzas y Normas.

Su altura y características, tanto en alineaciones oficiales como en el resto de linderos, se fijará en las condiciones particulares de las zonas, no pudiendo superar los 3.50 m, salvo que esté justificado por motivos funcionales.

Los remates de los cerramientos no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

**Art. 2.3.11.CONDICIONES RELATIVAS A LOS AJARDINAMIENTOS**

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

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

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

## CAPÍTULO 4: CONDICIONES GENERALES DE USO Y TIPOLOGÍA

### **Art. 2.4.1. DEFINICIÓN**

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las Condiciones Generales de la Edificación fijadas en el Capítulo 2 y de las Categorías de Uso Pormenorizado y Tipología del Capítulo 5.

### **Art. 2.4.2. CALIFICACIÓN ZONAL**

El Suelo Urbano se divide en las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Zona 1. Edificación en Áreas Consolidadas.
- Zona 2. Edificación en Áreas de Ampliación.

El uso principal en las Zonas 1 y 2 es el residencial, en todas las categorías, siendo compatibles el uso productivo, los espacios reservados a las dotaciones urbanísticas, zonas verdes y espacios libres así como los de transportes y comunicaciones, estando a lo dispuesto en el artículo 2.5.3, artículo 2.5.4 y artículo 2.5.5 del Capítulo 5 de las presentes Ordenanzas y Normas.

En lo referente a las intensidades de uso y tipologías será de aplicación lo dispuesto en el artículo 3.1.4. del Capítulo 1 del Título Tercero de las presentes Ordenanzas y Normas.

En cuanto a los usos en Suelo Rústico y Urbanizable, se atenderá a lo dispuesto en el Título Cuarto y Quinto de las presentes Normas y Ordenanzas.

### **Art. 2.4.3. USOS GLOBALES**

- Uso residencial
- Uso productivo
- Uso dotaciones urbanísticas
- Transportes y comunicaciones

Las condiciones de los usos globales, la adecuación de usos y su compatibilidad con otros, se fijan en el siguiente capítulo, Categorías de Uso Pormenorizado y Tipología.

## CAPÍTULO 5: CATEGORÍAS DE USO PORMENORIZADO Y TIPOLOGÍA

### Art. 2.5.1. DEFINICIÓN

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto, se entenderán complementarias de las Condiciones Generales de la Edificación fijadas en el Capítulo 2 y de las Condiciones Particulares de las zonas del Título Tercero de las presentes Ordenanzas y Normas.

### Art. 2.5.2. USO RESIDENCIAL

#### **Clases de vivienda**

El uso de vivienda se puede desarrollar en todas sus formas:

**Vivienda unifamiliar**, que es aquella en la que por cada parcela de terreno, existe una vivienda, bien exenta, bien adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.

**Vivienda colectiva**, que es aquella que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos y otros espacios comunes.

Dentro de la vivienda colectiva, cabe diferenciar el apartamento, por sus especiales características de superficie y programa.

#### **Condiciones de la vivienda:**

Aparte de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en los Capítulos 2 y 3 de las presentes Normas y Ordenanzas, las viviendas cumplirán lo siguiente:

Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (estar, dormitorio, cocina) abiertos a espacio público o privado libre inmediatamente anterior a público y al que pueda acceder un camión de bomberos.

Programa:

Las viviendas contarán como mínimo con una cocina, un salón-comedor, un baño y un dormitorio doble o dos individuales.

Se llama vivienda mínima la que cuenta con el programa descrito en el párrafo anterior y cuente con una superficie útil interior mínima de 40 m<sup>2</sup>.

La cocina podrá incorporarse al salón-comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.

Superficies útiles mínimas de las piezas, según Orden de Habitabilidad de 29 de febrero de 1944:

Vestíbulo: lado mínimo 1,10 m.

Cocina: 5 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 1,60 m.

Cocina-comedor: 10 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 2,10 m.

Salón-comedor: 14 m<sup>2</sup>, lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscrito de 3,00 m. de diámetro.

Salón-comedor-cocina: 16 m<sup>2</sup> y condiciones iguales al salón-comedor.

Baño: con bañera de 1,40 m o ducha. Lavabo e inodoro.

Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>, con lado mínimo de 2,50 m.

Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>, con lado mínimo de 2,00 m.

Pasillos, en tramos de hasta 90 cm. de longitud, su ancho mínimo será de 80 cm.

Para longitudes superiores será de 90 cm., admitiendo estrecharse hasta 70 cm. en tramos no superiores a 30 cm.

Altura libre interior:

La altura libre en las viviendas será de 2,50 m. como mínimo en más de un 70% de la superficie de las piezas, pudiéndose reducir a 2,20 m. en la totalidad de la superficie de pasillos, baños y cocinas en los que se disponga falso techo.

En espacios bajo cubierta inclinada, sólo se permitirán dependencias vivideras, la altura libre mínima será de 1,50 m. siempre y cuando en más del 50% de la superficie del espacio la altura sea superior a 2,50 m y estén vinculadas a la vivienda que está debajo y no constituya vivienda independiente.

#### Anchura de los huecos de paso

La anchura de las hojas de las puertas de acceso a las viviendas será como mínimo de 82,5 cm. en entrada, 72,5 cm. en todas las piezas y de 62,5 cm. en aseo y baño principal.

#### **Condiciones de las residencias comunitarias:**

Las residencias comunitarias, son aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de personas, generalmente sin vínculos familiares, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria que, en el caso de viviendas, son privativos de cada una (residencias de estudiantes, residencias religiosas, residencias de ancianos casas-cuartel de la Guardia Civil, etc...).

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m<sup>2</sup>, y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el apartado "E. Hospedaje", del artículo 2.5.3 de estas Ordenanzas y Normas.

En todo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado "Condiciones del uso equipamiento", del artículo 2.5.4, dependiendo del tipo de equipamiento a que correspondan.

#### **Art. 2.5.3. USO PRODUCTIVO**

El uso productivo se divide en:

- a. Industria y usos agrícola-ganaderos
- b. Comercio
- c. Oficinas
- d. Salas de reunión
- e. Hospedaje

#### A. INDUSTRIA Y USOS AGRÍCOLAS-GANADEROS

##### **Definición y clasificación:**

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

El uso industrial se clasifica en:

1- Industrias, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias, se incluyen aquí también los destinados a usos ganaderos o agrícolas.

2- Almacenes, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas.

3- Talleres artísticos, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.

##### **1- Condiciones del uso industrial:**

Aparte de las Condiciones Generales de la Edificación establecidas en el Capítulo 2. de las presentes Ordenanzas y Normas y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

Aseos, sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas:

- Hasta 200 m<sup>2</sup> o diez trabajadores, contarán con un aseo, compuesto por un inodoro y un lavabo, pudiendo ser necesario la instalación de ducha según el artículo 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

- Desde 200 hasta 1.500 m<sup>2</sup> o entre 11 y 30 trabajadores, un aseo por sexo con lavabo, inodoro y ducha.

- Desde 1.500 hasta 2.000 m<sup>2</sup> o entre 30 y 40 trabajadores, un aseo por sexo con dos inodoros, dos lavabos y dos duchas.
- Desde 2.000 hasta 3.000 m<sup>2</sup> o entre 40 y 50 trabajadores, un aseo por sexo con tres inodoros, tres lavabos y tres duchas.
- Quedan excluidas las actividades en las que la presencia de personas sea ocasional, como pueden ser algunas actividades agrícolas y ganaderas.

En cualquier caso se cumplirá lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

**Altura libre:**

La altura libre mínima será de 3,00 m, salvo en caso de edificaciones existentes que podrá reducirse a 2,70 m.

**Ventilación e iluminación:**

Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones del aire y el nivel de iluminación adecuadas a la actividad que se desarrolle.

**Emisiones y residuos:**

Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el artículo 2.2.5 de estas Ordenanzas y Normas y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.

**Espacios libres:**

No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.

**Protección contra fuego:**

Las edificaciones industriales entre medianeras, resolverán en sí mismas las medidas de protección contra fuego establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en el Reglamento de Protección contra el fuego en Edificios Industriales correspondiente y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios.

**Compatibilidad con otros usos:**

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

- No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.
- Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el artículo 2.2.5 de estas Ordenanzas y Normas.
- No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la normativa sectorial.
- No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario.
- Se cumplirán las condiciones del Código Técnico de la Edificación sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios y del Reglamento de Protección contra el fuego en Edificios Industriales
- Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda. Se exceptúan del cumplimiento de esta condición, los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.
- Que las operaciones de carga y descarga se realicen con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
- Los usos agrícolas y ganaderos se consideran compatibles con el uso residencial, siempre que se trate de explotaciones domésticas (capacidad máxima de 1 UGM) y de la vivienda del propietario, debiendo cumplir, en cualquier caso, con lo especificado en el apartado de Calidad del ambiente del artículo 2.2.5. Condiciones de Higiene Ambiental de las presentes Normas y Ordenanzas y las Ordenanzas ganaderas reguladoras del municipio.

### **Talleres domésticos en la vivienda del propietario:**

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

## **B. COMERCIO**

### **Definición y clasificación:**

Uso comercial es el conjunto de actividades que están dedicadas a la venta de mercaderías al público, al por mayor o al por menor.

Puede desarrollarse en locales comerciales situados en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo comercial.

### **Condiciones de uso comercial:**

Aparte de las Condiciones Generales de la Edificación establecidas en el Capítulo 2. de estas Ordenanzas y Normas, los locales destinados al uso comercial cumplirán las siguientes:

- a) Excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario, cuando la actividad comercial se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso al comercio será independiente desde la calle.
- b) La superficie de venta será de 4 metros cuadrados como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, con la misma excepción del apartado anterior.
- c) Los pasillos accesibles por el público tendrán una anchura mínima de 1 metro, y las escaleras, si las hubiera de 1,2 metros.
- d) La altura libre interior de los locales será de 3 metros, pudiendo reducirse a 2,70 metros en locales de superficie de venta inferior a 9 metros cuadrados.
- e) Los locales de hasta 200 metros cuadrados de superficie de venta, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 metros cuadrados más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.
- f) Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un vestíbulo previo en el que se podrá situar el lavabo.
- g) Los locales existentes con anterioridad a la aprobación de estas NN.UU. y con menos de 12 m<sup>2</sup> de superficie útil de uso público podrán tener una altura mínima de 2.30 m. Para locales de hasta 50 m<sup>2</sup> de superficie útil de uso público la altura mínima será de 2.50 m, pudiéndose reducir hasta 2.30 m en aseos, almacenes y dependencias auxiliares, sin perjuicio del obligado cumplimiento de otras normativas sectoriales de aplicación.

### **Compatibilidad con el uso residencial:**

Para que el uso comercial sea compatible con el uso residencial, se observarán las mismas condiciones expresadas en el apartado de *Compatibilidad con otros Usos, en uso INDUSTRIA*.

## **C. OFICINAS**

### **Definición y clasificación:**

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

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

### **Condiciones del uso de oficinas:**

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

Aparte de las Condiciones Generales de la Edificación establecidas en el Capítulo 2. de las presentes Ordenanzas y Normas, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

- En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.
- La altura libre mínima será de 2,50 m., con la excepción del apartado g) del uso COMERCIO.
- Los locales de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie, contarán con un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo y por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, aumentarán en un inodoro y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo, en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un vestíbulo previo en el que se podrá situar el lavabo.

#### **Compatibilidad con el uso residencial:**

Para que el uso oficinas sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones siguientes:

- No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.
- Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el artículo 2.2.5 de estas Ordenanzas y Normas.
- No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por estas Ordenanzas y Normas.
- Se cumplirán las condiciones del Código Técnico de la Edificación sobre Seguridad en caso de Incendios (DB-SI) y sobre Protección frente al Ruido (DB-HR).

#### **Despachos profesionales en la vivienda del propietario:**

- Se podrán instalar despachos profesionales en las viviendas de los titulares.
- Cumplirán la normativa de la vivienda y la que corresponda según el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

## **D. SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO**

#### **Definición y clasificación:**

El uso de salas de reunión para el ocio, engloba a todas aquellas actividades de relación de las personas en su tiempo de ocio, tales como bares, cafeterías, restaurantes, casinos, salas de bingo, discotecas, etc.

Podrá desarrollarse en locales situados en edificios con otros usos o en edificios exclusivos para él.

#### **Condiciones de las salas de reunión para el ocio:**

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla así como el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

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

- Los pasillos accesibles por el público y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
- La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m., pudiendo reducirse a 2,70 m. en locales de superficie inferior a 9 m<sup>2</sup>. En locales existentes antes de la aprobación de estas normas urbanísticas, la altura mínima se reduce hasta 2,50 m.
- Los locales de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie de sala de reunión, contarán con un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo y por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, aumentarán en un inodoro y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.
- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un vestíbulo previo en el que se podrá situar el lavabo.
- Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Cuando la actividad se desarrolle en edificios con otros usos, dispondrán de accesorios independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.

#### **Compatibilidad con el uso residencial:**

Para que el uso salas de reunión para el ocio sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones siguientes:

- No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.
- Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el artículo 2.2.5 de estas Ordenanzas y Normas.
- No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por estas Ordenanzas y Normas.
- Se cumplirán las condiciones del Código Técnico de la Edificación sobre Seguridad en caso de Incendios (DB-SI) y sobre Protección frente al Ruido (DB-HR).
- Cuando la actividad se desarrolle en edificios con otros usos, dispondrán de accesorios independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.

## E. HOSPEDAJE

#### **Definición:**

El uso de hospedaje, engloba a aquellos establecimientos que se dedican al alojamiento temporal de personas.

Podrán desarrollarse en locales de los edificios o en edificios exclusivos para este fin.

#### **Condiciones del uso hospedaje:**

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, así como el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

Aparte de las Condiciones Generales de la Edificación establecidas en el Capítulo 2. de las presentes Ordenanzas y Normas, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo del tipo de establecimiento, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

- Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda en el artículo 2.2.3 de estas Ordenanzas y Normas.

#### **Art. 2.5.4. USO DOTACIONES URBANÍSTICAS**

El uso dotacional engloba todas las siguientes actividades:

- 1- Equipamientos
- 2- Servicios urbanos
- 3- Espacios libres públicos
- 4- Vías públicas

##### **1. EQUIPAMIENTOS**

###### **Definición y clasificación:**

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

- a) Educativo: Colegios, academias, guarderías, etc.
- b) Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
- c) Religioso: Iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
- d) Sanitario: Hospitales, ambulatorios, residencias para personas mayores etc. (excepto consultas privadas de médicos).
- e) Social-asistencial: centros sociales y de la tercera edad, etc.
- f) Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, piscinas, etc.
- g) Espectáculos: Cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
- h) Administrativos: oficinas de las administraciones públicas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, Cuarteles del ejército, Cementerios, Mercados, Centros de comunicaciones, etc.
- i) Otros servicios: estaciones de bomberos, cuarteles del ejército, centros de comunicaciones, etc.

###### **Condiciones del uso equipamientos:**

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos...) salvo lo establecido en los apartados siguientes del presente artículo.

No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente previo visto bueno de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, así como el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

###### **a) Equipamiento educativo:**

Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc). Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes.

Cumplirá la reglamentación específica de la Consejería de Educación.

###### **b) Equipamiento cultural:**

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

c) Equipamiento religioso:

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos.

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

d) Equipamiento sanitario:

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación.

Se incluye en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad. También quedan incluidos los cementerios que cumplirán con el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria de la Comunidad de Castilla y León.

e) Social-asistencial:

Cumplirán con las condiciones establecidas para el uso hospedaje y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrolle.

f) Equipamiento deportivo:

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones especificadas en el apartado de compatibilidad con otros usos, uso industrial del artículo 2.5.3 de estas Ordenanzas y Normas.

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

La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo podrá establecer unas condiciones diferentes en lo relacionado con las alturas y materiales de fachada y cubierta.

g) Equipamiento de espectáculos:

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

g) Equipamiento administrativo:

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

h) Servicios públicos:

Las condiciones de los servicios públicos serán las de la zona donde se ubiquen.

## 2. SERVICIOS URBANOS

**Definición y clasificación:**

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

**Condiciones de las infraestructuras:**

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

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

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

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

Las características de cada uno de los distintos servicios se definen en el Capítulo 6. Condiciones Generales de la Urbanización, de las presentes Ordenanzas y Normas.

### **3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

#### **Definición y clasificación:**

Espacios libres públicos es el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo.

Zonas verdes se denominan a aquellas áreas ajardinadas de uso público, para disfrute de la población.

Los tramos de cauces que discurren por suelo urbano se califican como espacios libres públicos no constructivos, lo que implica la prohibición expresa de realizar cualquier tipo de construcción en los terrenos de dominio público hidráulico, quedando igualmente exentos de poder ser urbanizados.

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

#### **Condiciones de los espacios libres públicos:**

En los espacios libres públicos sólo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m<sup>2</sup>, aseos y pequeñas edificaciones de carácter cultural o etnológico.

Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 4 metros a cornisa.

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

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

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

Todos los parques, jardines y espacios de uso público, excepto los citados en el párrafo anterior, deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales del Suelo Urbano, en los que se deberá garantizar el paso libre mínimo.

Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, esta tendrá una compacidad no inferior al 90 % del PRÓCTOR.

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

#### 4. VÍAS PÚBLICAS

##### **Condiciones de las vías públicas**

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

Las condiciones que deben cumplir las vías públicas se especifican en el Capítulo 6, Condiciones Generales de la Urbanización, de las presentes Normas y Ordenanzas.

#### **Art. 2.5.5. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**

##### **Definición y clasificación**

El uso del transporte y comunicaciones se desarrolla en los siguientes tipos:

- 1- Garajes y aparcamientos.
- 2- Gasolineras.
- 3- Cementerios de coches. (Prohibidos en todo el Término).
- 4- Estaciones de autobuses.

##### **1- Condiciones de los garajes y aparcamientos**

Cabrá diferenciar entre garaje privado, garaje anexo a uso de taller y aparcamiento público.

Excepto en viviendas unifamiliares, se cumplirán las siguientes condiciones:

- La plaza de aparcamiento tendrá, como mínimo, las siguientes dimensiones, dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

Automóvil	4,50 x 2,20 metros
Furgoneta	6,00x 2,50 metros
Camión:	9,50 x 3,20 metros

- A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra, se considerará a razón de 20 m<sup>2</sup> útiles por plaza.

- No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.

- La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo 2,25 m. en el resto del forjado de techo.

- Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 12% en curvas, y tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.

- En el acceso a los garajes, de 5 plazas o más, de dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo, excepto en los garajes privados.

- La ventilación cumplirá con la normativa de aplicación y en especial con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

- Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

- No se permitirá la situación de accesos a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.

Los garajes anexos a los talleres, cumplirán además las condiciones del uso industria.

Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, a las que se reservará una franja de 2,20 m. a este fin o en áreas expresamente delimitadas.

En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.

Las dimensiones de estas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un "área de acercamiento", que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40 m. dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20 m. dimensiones totales)

## **2- Condiciones de las gasolineras**

Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además de la de uso industria.

Podrá edificarse un máximo de 100 m<sup>2</sup> en superficie cerrada y cubierta y un máximo de 250 m<sup>2</sup> de superficie cubierta no cerrada. Estas superficies serán independientes de las que puedan establecerse relacionadas con otros usos como restaurantes, cafeterías, hospedaje ...

La edificación será de una planta y no sobrepasará en superficie cerrada los 4m. a cornisa y los 7 m. en el resto.

## **3- Condiciones de las estaciones de autobuses**

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial específica de aplicación, con la de salas de reunión para el ocio y la de los distintos usos que aglutine, oficinas, garaje, etc.

Su emplazamiento será tal que los autobuses no tengan que atravesar el núcleo urbano para salir de él y no entorpezcan el normal tráfico.

La edificabilidad será la que le corresponda por ubicación. La ocupación máxima de la superficie cerrada será del 60%, y en total con la abierta del 70%.

Su altura será de una planta e inferior a 5,00 m. a cornisa para los espacios cerrados y de 7 m para el resto.

## CAPÍTULO 6: CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos:

- Vías públicas. Pavimentación
- Red de abastecimiento de agua
- Red de alcantarillado y saneamiento
- Red de energía eléctrica y alumbrado público
- Red de telecomunicaciones

### **Art. 2.6.1. VÍAS PÚBLICAS. PAVIMENTACIÓN**

Son de uso y dominio público en todo caso y, a efectos de los deberes de cesión y urbanización, tienen siempre el carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

#### ALINEACIONES Y RASANTES

- Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación. La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en las presentes Ordenanzas y Normas, atendiendo a lo especificado en los artículos 2.3.10, 3.2.6, 3.3.2 y 3.3.7.

#### CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

- Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, así como, en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

- En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

a) En suelo urbano consolidado: el tamaño de las vías existentes, con excepción de algunos tramos los que se ha considerado necesario ampliarlos.

b) En suelo urbano no consolidado: 11 m para vías de estructura general y 9 para vías de segundo orden.

c) En suelo urbanizable: 12 m para vías de estructura general, 11 m para vías de segundo orden, y 9 m para vías de tercer orden, a excepción de las zonas industriales donde el mínimo será de 12 m.

- Los parámetros anteriores podrán verse reducidos siempre que tal reducción sea debido a razones topográficas debidamente justificadas.

- Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los solares.

- Todas las calles de menos de 6 m de ancho se urbanizarán preferentemente como plataforma única, que permita la coexistencia de tráfico peatonal y rodado al mismo nivel, con prioridad del primero.

- En general todas las instalaciones urbanas (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas, etc.) se realizarán de forma subterránea, en los casos en los que esto no sea posible por razones técnicas o económicas, los operadores podrán realizar despliegues aéreos siguiendo el trazado de

las redes preexistentes y serán debidamente indicadas, tanto en planos facilitados al Ayuntamiento al efecto, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros visibles u otros.

Los operadores de redes públicas de energía eléctrica en baja tensión y de comunicaciones electrónicas podrán efectuar despliegues aéreos de cables y equipos que constituyan redes públicas y sus recursos asociados, debiendo usar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones pertenecientes al Catálogo de Elementos Protegidos en la categoría de Protección Integral o que puedan afectar a la seguridad pública.

El diseño del viario urbano deberá incorporar, cuando su sección lo permita, soluciones de arbolado y/o zonas restringidas de vegetación; así como disponer de elementos que impidan la previsible ocupación por vehículos de los espacios peatonales.

En las zonas donde coincidan la traza de una vía pública con un B.I.C. se realizará un diseño de la pavimentación que permita distinguir ambos elementos. La zona de la traza del B.I.C. estará libre de tapas y registros.

#### a. Vías peatonales

- Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las tapas y registros quedarán enrasados con el nivel general del pavimento. La abertura máxima de las rejillas en la dirección de la marcha será de 2 cm.
- La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.
- Su pendiente transversal no superará el 2 % y la longitud, cuando lo topografía lo permita, el 8%, al margen de mayores limitaciones exigidas por la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

#### b. Vías de tráfico rodado

- La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada. En los cascos antiguos se recomienda la utilización de pavimentos de piedra, adoquín u hormigón.
- Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.
- Las calles particulares serán urbanizadas por los propietarios con las mismas características que las públicas, corriendo su conservación y mantenimiento a cargo de los mismos.
- Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos.
- En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal se dispondrán bolardos o mojones para impedir la referida invasión.

### **Art. 2.6.2.RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

#### ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

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

- Cuando la procedencia de agua suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.
- Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo este último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación a aquél.
- En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.
- Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

#### RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA. RED DE RIEGO

- La distribución y trazado de la red de distribución urbana se conformarán como una malla en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm<sup>2</sup>. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.
- La canalización de suministro de agua se situará discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.
- Los materiales constitutivos de la red podrán ser fundición dúctil o gris, el acero y el polietileno de alta y baja densidad. En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).
- La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.
- Las tuberías deberán ir asentadas sobre cama de arena compactada. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.
- A efectos de cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 200 litros por habitante y día, para usos residenciales y 30 m<sup>3</sup> por hectárea y día para usos industriales, terciarios y de equipamiento al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 90 mm.
- Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados previa obtención de la correspondiente licencia, siendo estos los responsables de su mantenimiento.
- En todos los sectores de Suelo Urbanizable y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio.
- La disposición de los mismos, salvo indicación contraria de la normativa específica, será tal que no existan distancias superiores a los 150 m. entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos de extinción de incendios, pudiendo aumentar hasta 200 m. en áreas residenciales de baja densidad (<20 viv/Ha.).

### **Art. 2.6.3.RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO**

#### RED DE ALCANTARILLADO

- Los materiales de la red cumplirán con los requisitos establecidos en el CTE-HS5 y el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones, estarán homologados y contarán con documento de idoneidad técnica.
- La red estará formada, preferentemente, por tubos de hormigón vibroprensado o vibrocentrifugado, para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, siendo de hormigón armado en secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitas. Las tuberías se asentarán sobre un lecho de arena compactada. También podrán utilizarse tuberías de policloruro de vinilo (PVC) y polietileno, aconsejándose el empleo de juntas estancas y flexibles.
- En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25 % (1m. cada 80 m.) en las acometidas domiciliarias.
- En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.
- Si los tramos son separativos, la descarga se efectuará a través de tuberías de sección no inferior a 20 cm. de diámetro, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o al terreno mediante pozo filtrante si el terreno es suficientemente permeable, sin disponer nunca los pozos de filtrado bajo las áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento.
- En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y, en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m. de desarrollo de la red y con una superficie de recogida no superior a 600 m<sup>2</sup>.
- Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.
- Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 m. entre dos consecutivos.
- Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido será de 3 m/s, pudiendo admitirse hasta 5 m/s en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/s para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m<sup>3</sup>.

#### SANEAMIENTO

- En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de la fosa séptica y la del tanque "imhoff", siempre que se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.
- Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- En todos los planeamientos de desarrollo deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio de saneamiento, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente (estación depuradora de aguas residuales -EDAR- cuando proceda) para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

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

- Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados previa obtención de la correspondiente licencia, siendo estos los responsables de su mantenimiento. Se prohíbe la perforación de conductos.

#### **Art. 2.6.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO**

##### DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

- El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

- Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, será obligatorio el soterramiento en obras de nueva planta o de rehabilitación superior al 50% de la construcción.

- Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, trasladados, etc.

- En todo caso cualquier afección sobre las líneas eléctricas y sus instalaciones deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en el 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.

En concreto se deberá atender a lo establecido en los artículos 153 y 154 del citado Real Decreto 1955/2000 relativos a servidumbres y variaciones de trazados de líneas eléctricas y el procedimiento para la aprobación por parte de las Administraciones públicas de proyectos o planes que tengan como consecuencia la variación del tendido de la línea.

Así como a lo establecido en el artículo 162 del citado Real Decreto 1955/2000, de tal forma que para las líneas eléctricas queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Y para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

##### ALUMBRADO PÚBLICO

- Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

- Las redes de alumbrado exterior deberán diseñarse con criterios de ahorro y eficiencia energética, así como de minoración de la contaminación lumínica.

- Con el fin de lograr una eficiencia energética adecuada en las instalaciones de alumbrado exterior, estas deberán cumplir, al menos, con los requisitos siguientes:

a) Los niveles de iluminación de la instalación no superarán lo establecido en la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02, salvo casos excepcionales, que requerirán autorización previa del órgano competente de la Administración pública.

b) Para el alumbrado vial, se cumplirán los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las instrucciones técnicas complementarias correspondientes.

c) En donde se requiera, se dispondrá de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.

- Los niveles de iluminación según la clase de vía considerada serán los derivados de la aplicación de la Instrucción Técnica Complementaria EA-02

- El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado.

- Los báculos o columnas verticales, se colocarán con una separación mínima de 1,00 m. de las alineaciones oficiales en tipologías de viviendas alineadas y de 0,75 m. en viviendas retranqueadas o aisladas.

- Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buena eficiencia energética, baja contaminación lumínica y buenas características cromáticas.

- Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

- Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje y evitarán la contaminación lumínica del cielo.

- En vías peatonales y zonas verdes o espacios libres públicos se admitirán luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

- El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de acondicionamiento automático. Cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

- Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

#### **Art. 2.6.5 RED DE TELECOMUNICACIONES**

##### COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

- Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión. El diseño y realización de las obras de esta red se realizará conforme a la normativa sectorial vigente.

- Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución. En el transcurso y recorrido de la red se ubicarán las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de los pares o líneas telefónicas, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

- Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminado en la vivienda o local, es decir, pudiendo considerar esta etapa como la correspondiente a la acometida del abonado.

##### CONSIDERACIONES GENERALES

- Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones.

- Los puntos de distribución se situarán de tal forma que el recorrido de las acometidas sea el menor posible, para lo cual la ubicación de estos elementos será aproximadamente la del centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

- La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m. La distancia mínima desde la generatriz superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno será de 45 cm. En caso de discurrir bajo calzada, la distancia mínima a la rasante será de 60 cm.

- En cualquier caso, en el cruce de los conductos de telecomunicaciones con cualquier otro es necesario que la conducción telefónica discorra en cota superior, salvo, en su caso, con las conducciones de gas que serán siempre las superiores.
- La explanación de las zanjas se realizará siempre con pendiente hacia una de las arquetas, con conexión de desagüe al alcantarillado, de forma que se posibilite una eventual penetración de agua.
- Y en general, para todo aquello relativo al despliegue de redes públicas de comunicaciones, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

## TÍTULO TERCERO: DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO.

### CAPÍTULO 1: CALIFICACIÓN, USOS Y TIPOLOGÍAS

#### Art. 3.1.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

Como ya se ha referido en la Memoria Vinculante, el suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto gráficamente en los planos de Ordenación, y grafiado con las siglas SU tiene condición de Suelo Urbano atendiendo a las condiciones establecidas en los artículos 23, 24, 25 y 26 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo en la Memoria se exponen los criterios justificativos de la solución adoptada.

El Suelo Urbano se divide en las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Zona 1. Edificación en Áreas Consolidadas.
- Zona 2. Edificación en Áreas de Ampliación.
- Zona 3. Bodegas

Los espacios libres y zonas verdes, equipamientos y red viaria se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen.

#### Art. 3.1.2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico deducido de las determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas y Normas, previa aprobación de los instrumentos que, en su caso, las desarrolle, y en las condiciones expresadas en el Capítulo II del Título II de la LRSV/98 y en el Capítulo III del Título I del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RU).

La ejecución del Planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales para los propietarios:

En **Suelo Urbano Consolidado**, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán:

- a. Costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, definidos en los artículos que van del 198 al 205 del RU, para lo que se delimitan las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU), interesando las parcelas y ámbitos afectos por los déficits infraestructurales mencionados.
- b. Regularizar las vías públicas
- c. Ejecutar, en su caso, las obras correspondientes para obtener la condición de solar, conectando las redes a las infraestructuras municipales, asumiendo el coste de las mismas.
- d. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento

Además, deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

En **Suelo Urbano No Consolidado** los propietarios deberán:

- a. 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.
- b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso.

- c. Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- d. Edificar los solares en las condiciones que señalen las presentes Normas y la licencia urbanísticas.

Estas Normas no han establecido Suelo Urbano No Consolidado ni Suelo Urbanizable, pero una posible modificación de las mismas deberá establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística, mediante la utilización para ello del coeficiente denominado "aprovechamiento medio".

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

- El aprovechamiento lucrativo total del sector se obtiene sumando todos los aprovechamientos lucrativos que las Normas permiten, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las públicas.
- Los aprovechamientos se expresan siempre en metros cuadrados construibles en el uso predominante, y para ello, en su caso, las presentes Normas fijarán, en las fichas correspondientes, los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los demás que se permitan.
- De la superficie total del sector se deduce la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local, salvo las que hayan sido adquiridas por las Administraciones públicas por expropiación u otras formas onerosas.

#### **Art. 3.1.3. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN**

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Se entiende por solar, según los requisitos establecidos en el art. 24 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, las superficies de Suelo Urbano legalmente divididas, aptas para uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en ellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta sobre terrenos de uso y dominio público, estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico, ser transitable para vehículos automóviles y disponer de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, así como aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

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

Los gastos de urbanización serán sufragados de forma equitativa según establezca el sistema de actuación correspondiente, por contribuciones especiales, o por otra fórmula adoptada por el Ayuntamiento.

#### **Art. 3.1.4. USOS, INTENSIDADES DE USO Y TIPOLOGÍAS**

El uso principal en las Zonas 1 y 2 es el residencial, en todas las categorías, siendo compatibles el uso productivo, los espacios reservados a las dotaciones urbanísticas, zonas verdes y espacios libres así como los de transportes y comunicaciones, estando a lo dispuesto en los artículos 2.5.3, 2.5.4 y 2.5.5 del Título Segundo de las presentes Normas.

En lo referente a las intensidades de uso y tipologías será de aplicación lo dispuesto en el presente Título.

## CAPÍTULO 2: USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

### SECCIÓN PRIMERA: USOS Y CONDICIONES TIPOLÓGICAS EN ZONA 1

#### Art. 3.2.1. USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial, en todas las categorías.

#### Art. 3.2.2. USOS COMPATIBLES

##### 1. Uso productivo

Se admite en todas sus categorías en las condiciones expresadas en el Capítulo 2 del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, y observando lo contenido en el Art. 2.2.3 sobre desarrollo de actividades en piezas habitables, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

a. El uso industrial podrá desarrollarse en planta baja o inferiores en edificios con portal, con las siguientes precisiones:

1. Deberá estar vinculado a la vivienda del propietario
2. Se prohíben los cuerpos de edificación que tengan más de 500 m<sup>2</sup> de superficie.
3. Se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior, y 7,5 m. máximo de altura, estando a lo dispuesto en el artículo 2.5.3 del Título Segundo de las presentes Normas.
4. Se permite el uso industrial en edificios exclusivos de dos plantas, estando a lo dispuesto en el artículo 2.5.3 del Título Segundo de las presentes Normas.
5. Las explotaciones ganaderas existentes se permitirán, siempre que cuenten con la consideración de explotaciones domésticas, superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> y cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en el DECRETO 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León, se modifica el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León aprobado por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, y se regula el régimen de comunicación ambiental para el inicio del funcionamiento de estas actividades.
6. Se considera prohibida la instalación de nuevas explotaciones ganaderas o la ampliación de las existentes.

b. El uso de hospedaje y hotelero puede desarrollarse en edificio exclusivo, aplicándose todas las condiciones tipológicas y de volumen del uso residencial.

c. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

##### 2. Uso dotaciones urbanísticas

a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones del artículo 2.5.3 d) de estas Ordenanzas y Normas.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones de intensidad, de posición, de altura y estéticas establecidas para la Zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

b. Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, siendo de aplicación lo contenido en el art. 2.5.3 de las presentes Ordenanzas y Normas.

##### 3. Transportes y comunicaciones

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

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

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 2.5.5 de las presentes Ordenanzas y Normas.

#### **Art. 3.2.3. TIPOLOGÍAS PERMITIDAS**

La Zona 1 recoge varios ámbitos, con denominador común de que la edificación principalmente se realiza entre medianeras.

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

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

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

#### **Art. 3.2.4. COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS**

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Segundo y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Sexto.

#### **Art. 3.2.5. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

En aplicación de los artículos 185 y 186 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas deban ser objeto de expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable:

- a. Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
- b. Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando se hubiera fijado dicho plazo.
- c. Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y no pueden incrementar el valor de expropiación.

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean expresamente declarados fuera de ordenación, deben ser considerados como usos disconformes con las Normas.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos disconformes con el planeamiento, podrá ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes Normas.

**Art. 3.2.6. DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES**

Las obras de demolición que afecten a las edificaciones tradicionales están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y, en su caso, a lo establecido en el Título Noveno sobre elementos protegidos.

En la nueva edificación a construir, deberán mantenerse, en lo posible, las tipologías de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.

## **SECCIÓN SEGUNDA: USOS Y CONDICIONES TIPOLÓGICAS EN ZONA 2**

### **Art. 3.2.1. USO PRINCIPAL**

El uso principal de la Zona es el residencial en todas sus categorías.

### **Art. 3.2.2. USOS COMPATIBLES**

Será de aplicación lo establecido en el artículo 2.5.3 para la Zona 1, con las siguientes modificaciones.

Uso industrial:

1. No tiene por qué tener vivienda vinculada.
2. Podrá desarrollarse en dos plantas con otros usos compatibles según estas ordenanzas y la normativa sectorial de aplicación.
3. La limitación de la superficie construida vendrá limitada, únicamente, por las condiciones de edificabilidad, ocupación y retranqueos de la Zona.
4. En edificación aislada se podrán superar las alturas permitidas, hasta un máximo de 10 m, siempre y cuando se justifique convenientemente por las necesidades de los procesos productivos.
5. No será de aplicación la limitación de longitud de fachada máxima regulada en el artículo 3.3.14 de estas ordenanzas.

### **Art. 3.2.3. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

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

La tipología predominante es la vivienda adosada, permitiéndose también la colectiva, aislada y en hilera, según lo contenido en el artículo 3.3.9 de las presentes Ordenanzas y Normas.

### **Art. 3.2.4. COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS**

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Segundo y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Sexto.

### **Art. 3.2.5. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona 1.

### **Art. 3.2.6. DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES**

Se estará a lo dispuesto para la Zona 1.

## **SECCIÓN TERCERA: USOS Y CONDICIONES TIPOLÓGICAS EN ZONA 3**

### **Art. 3.3.1. USO PRINCIPAL**

El uso principal de la Zona es el propio de las bodegas.

### **Art. 3.3.2. USOS COMPATIBLES**

Comercios vinculados al uso principal y restaurantes y bares, sin prejuicio el cumplimiento del resto de normativa sectorial.

### **Art. 3.3.3. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**

No se permite modificación de las existentes.

### **Art. 3.3.4. COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMÁS TÍTULOS**

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Segundo y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Sexto.

### **Art. 3.3.5. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona 1.

### **Art. 3.3.6. DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES**

Se estará a lo dispuesto para la Zona 1.

## CAPÍTULO 3: CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES

### SECCIÓN PRIMERA: CARACTERÍSTICAS, PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES EN:

#### ZONA 1: EDIFICACIÓN EN ÁREAS CONSOLIDADAS.

##### CONDICIONES DIMENSIONALES

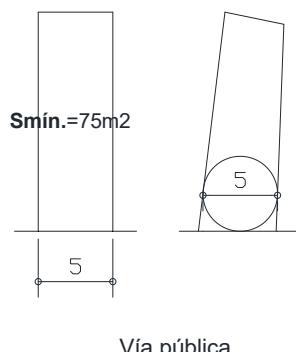
###### Art. 3.3.1. PARCELA MÍNIMA

Se considerará parcela mínima la registral existente con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el Art. 2.1.4.

En cualquier caso toda la edificación que se proyecte deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

La superficie mínima de la parcela será: ..... 75 m<sup>2</sup>\*  
 El frente a vial con servicios será como mínimo: ..... 5 m.  
 Su forma será tal que permita inscribir una circunferencia, tangente a la alineación, de diámetro mínimo: ..... 5 m. Ø



\* Las parcelas segregadas deberán permitir la construcción, si la parcela de origen lo permitía, de, al menos, una vivienda de 120 m<sup>2</sup> en cada una de ellas cumpliendo las condiciones de retranqueos y ocupación de estas Normas.

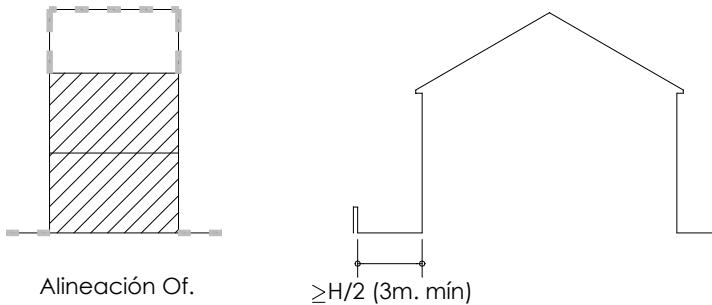
Dichos valores no serán de aplicación para las parcelas resultantes de agregaciones.

###### Art. 3.3.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

###### 1. Posición Respecto a la **alineación oficial**

La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los Planos de Ordenación, estando prohibidos los patios de luces abiertos en planta baja.

casos de excepción:



Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de  $H/2$  y 3 m:

- Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
  - Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
  - En actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%.
  - Cuando se sitúe patio en fachada, cumpliendo las condiciones fijadas para ellos, solamente a partir de la planta baja.

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

En aquellas zonas en las que la edificación no se sitúa sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada de altura mínima 2.20 m. y máximo 3.50 m.

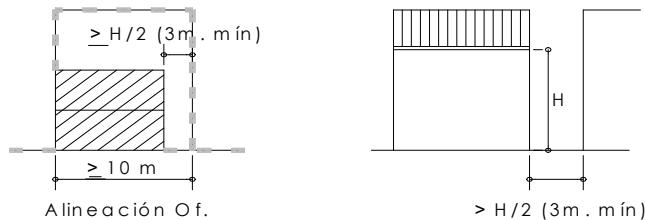
Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten equipamientos públicos siempre que sus cualidades arquitectónicas así lo requieran y previo informe favorable de la C. T. de Patrimonio.

## 2. Posición respecto a los **linderos laterales**

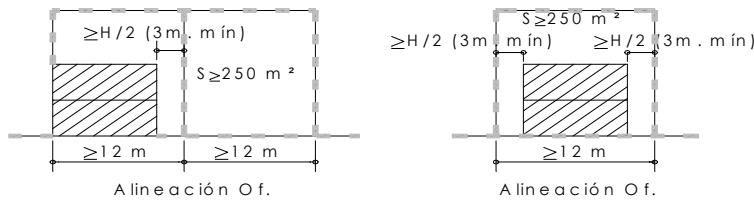
La edificación se adosará a los linderos laterales.

Se establecen excepciones permitiéndose la separación a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a  $H/2$  y 3 m. mínimo, siendo "H" la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el artículo 2.2.1 de estas Ordenanzas y Normas, en las siguientes circunstancias, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 10 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.



- b) Igualmente podrá separarse a ambos linderos si la parcela propia es mayor de 250 m<sup>2</sup> y su frente a vial superior a 12 m.

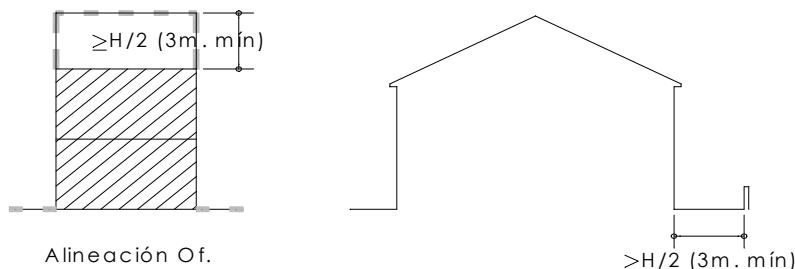


- c) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.

La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1 del artículo 3.3.2.

### 3. Posición respecto al **lindero trasero**

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a H/2 y 3 metros como mínimo, siendo "H" la altura definida para patios en el art. 2.2.1 de estas Ordenanzas y Normas.



Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 4,00 metros de altura total.
- Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 9 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- En edificación destinada a vivienda unifamiliar siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación de todas las piezas.
- En edificaciones de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar, resolviendo de igual modo que el caso anterior.

### 4. Las **medianerías**

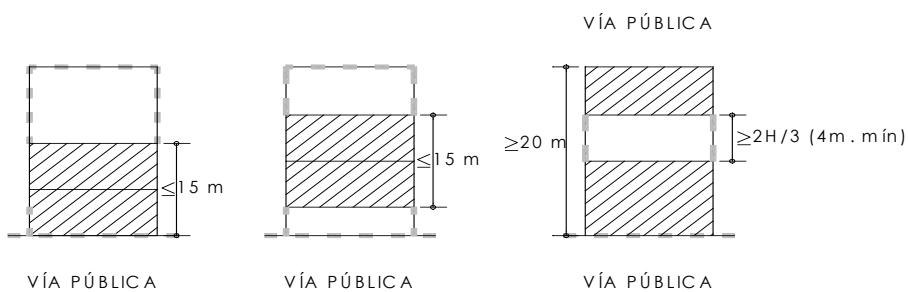
No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismo materiales y calidad de fachada.

### Art. 3.3.3. OCUPACIÓN

En principio, la ocupación, vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales, permitiendo la ocupación de la totalidad e la parcela en planta baja y un fondo máximo de 18 m. en el resto de plantas.

Cuando la edificación se retranquee de la Alineación Oficial por alguna de las excepciones contempladas en el punto 1 del artículo anterior, los fondos citados anteriormente no se considerarán desde el frente de parcela, sino a partir de la fachada principal de la construcción.

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 20 metros, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachada interiores será igual o superior a  $2H/3$ , con mínimo de 4 m., siendo "H" la altura definida para patios.



Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Los accesos a las distintas plantas de los edificios se dispondrán en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas de cómo resultado una superficie inaprovechable o manifiestamente insuficiente, se podrá situar el cuerpo principal de edificación fuera del fondo de 18 m., en edificación aislada, respetando los retranqueos especificados en el artículo anterior.

Esta ocupación podrá ser superada para actuaciones de vivienda de protección oficial de promoción pública siempre y cuando se justifique la imposibilidad de llevar a cabo la actuación dentro de los 18 m. de fondo.

En uso productivo la ocupación vendrá limitada por la máxima superficie permitida, no limitando el fondo.

### Art. 3.3.4. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, con un fondo máximo, a partir de la planta baja, de 15 m.

### Art. 3.3.5. ALTURAS

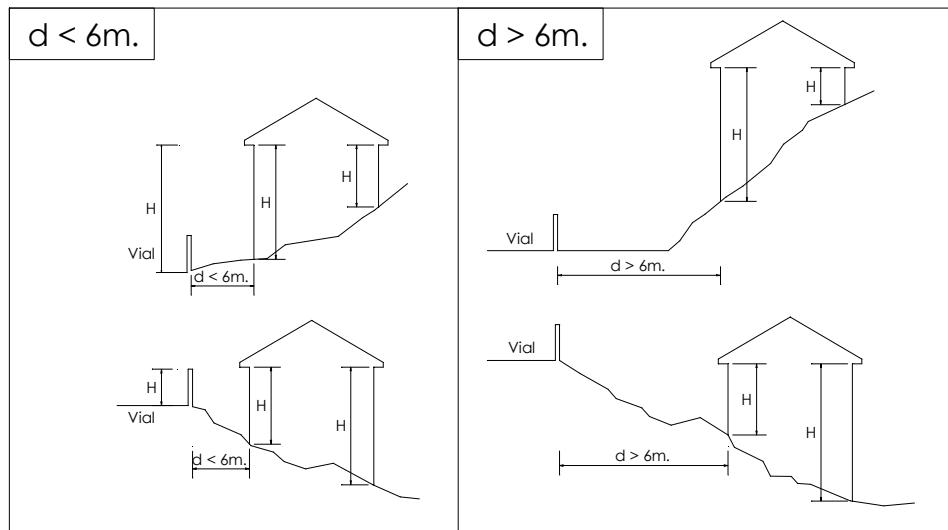
Como norma general, la altura máxima será:

NUMERACIÓN	VALORES MÁXIMOS		VALORES MÍNIMOS	
	Nº PLANTAS	ALTURA	Nº PLANTAS	ALTURA
I	1	4.00	1	3.00
II	2	7.50	1	3.00

Caso de no existir cornisa, la altura se medirá 20 cm. por debajo del borde más exterior de la teja.

En edificios dotacionales, y siempre que lo justifiquen las necesidades funcionales, podrán superarse la altura máxima permitida en 0.50 m.

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera y del terreno si la edificación se sitúa a retranqueo inferior a 6 m. Si es superior a 6 m, se medirá sólo desde la rasante del terreno.



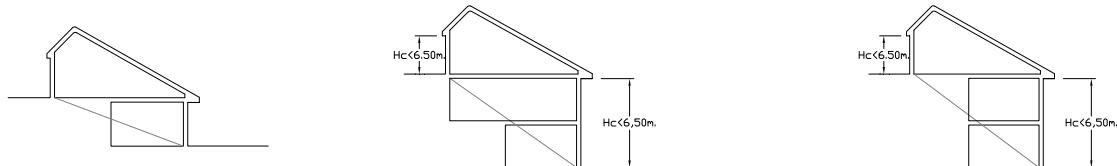
En edificación situada sobre la Alineación Oficial, en el caso de desnivel superior a 1 m. e inferior a 1,50 m. entre las rasantes de las fachadas exterior y trasera, la altura de cornisa de esta última, medida en su punto medio según el Art. 2.2.1, podrá ser de 8,00 m., siempre que el alero esté enrasado con la cara inferior del último forjado.

En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior en 1,50 m la permitida.

El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido, establecido en las condiciones estéticas Art. 2.3.5.

Se prohíbe la construcción de áticos.

La edificación deberá escalonarse interiormente para adaptarse a los límites establecidos, sin que ello represente particiones de cubierta, según se indica en los croquis adjuntos.



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m., y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título Segundo de estas Ordenanzas y Normas.

### **CONDICIONES HIGIÉNICAS**

#### **Art. 3.3.6. CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Se observará lo establecido en el Art. 2.2.3, Art. 2.2.4 y Art. 2.2.5 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Se permiten patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas.

## CONDICIONES ESTÉTICAS

### Art. 3.3.7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 3 del Título Segundo de estas Ordenanzas y Normas.

Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

En aplicación de los dispuesto en los artículos 17 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 2.3.4, son: piedra de la zona, acero cortén u oxidados, hormigón visto coloreado, adobes, tapial, el ladrillo visto y los revocos o morteros coloreados, todo ello con los tonos ocre o terroso similar a los utilizados tradicionalmente en este municipio.

En los entornos protegidos declarados de los B.I.C. el ladrillo visto deberá ser de tejar.

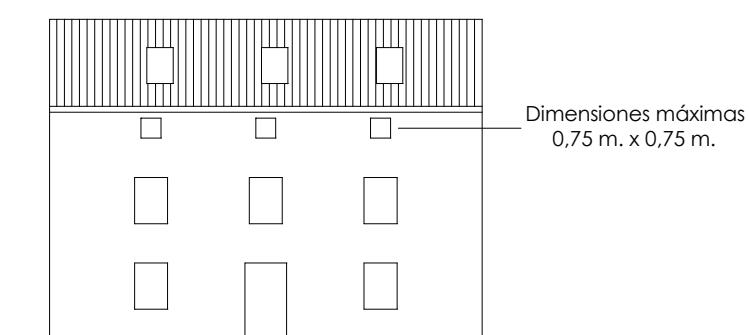
La cubierta será inclinada, entre dos y cuatro aguas por cuerpo de edificación.

La pendiente estará comprendida entre 20° y 30°, con las limitaciones expresadas en el artículo 2.3.5.

Por cuestiones medio ambientales y de eficiencia energética, se permiten cubiertas planas ajardinadas no transitables, debiendo tener cobertura vegetal en, al menos, el 80 % de la superficie de esta y sin que suponga la aparición de áticos.

No se permiten cambios de pendiente en los faldones.

El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 75 cm., debiendo hacer corresponder sus ejes verticales con los de los vanos de los pisos inferiores, del mismo modo que los vanos de los faldones de cubierta, caso de existir.



Como material de cubierta se utilizará la teja cerámica curva en edificios protegidos, declarados o incoados B.I.C. o en entornos protegidos declarados, permitiéndose la mixta en el resto de los casos, en tonos de color ocre y pardos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

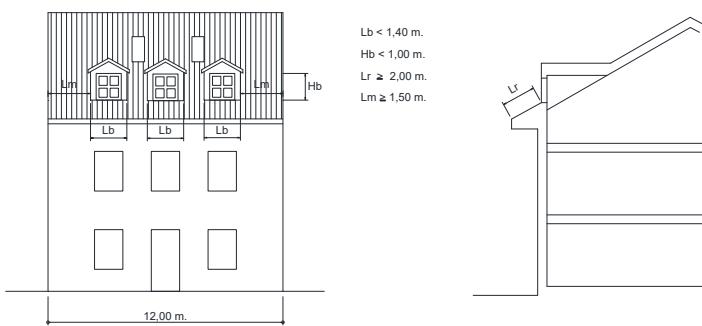
Se permitirán cubiertas de chapa prelacada roja, cobre o zinc en construcciones industriales, garajes y equipamientos, no en residencial.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados.

Se permite la construcción de buhardillas (troneras), salvo en los edificios protegidos que no las tengan de origen, con las siguientes características:

Tendrán cubierta a dos aguas y deberán componerse de acuerdo a los huecos de las plantas inferiores.

Sus dimensiones se ajustarán según croquis adjunto.



El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3,5 m.

Las fachadas no tendrán longitudes superiores a los 12 m, en cuyo caso será necesario cambiar alturas de cornisas, materiales...

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente.

Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el art. 2.3.4 y serán en tonos oscuros y mates, preferiblemente de madera.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

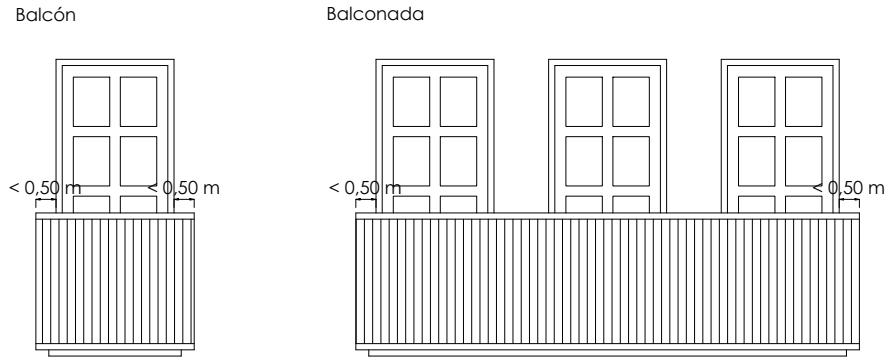
Se prohíben expresamente los canalones que no sean de chapa pintada, en tonos oscuros y mates.

No se admite la formación de galerías y miradores en fachadas a vía pública.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el Art. 2.3.6.

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 50 cm. a cada lado.

Del mismo modo, el ancho de las balconadas podrán extenderse hasta un máximo de 50 cm. de las jambas extremas.



El vuelo máximo de estos elementos será en función del ancho de las calles o de la separación a otras edificaciones:

- Para calles de menos de 6 m.,  $V < 5\%$  del ancho de la vía, máximo 0,30 m.
- Para calles de más de 6 m.,  $V < 8\%$  del ancho de la vía con un máximo de 0,80 m.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Los remetidos, a partir de la planta baja, podrán ocupar hasta el 33% del frente de la fachada en el que se ubiquen.

El vuelo máximo de las cornisas o aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones:

- Para calles de menos de 6 m.,  $V_{max} 5\%$  del ancho de la vía, máximo 0,30 m.
- Para calles de más de 6 m.,  $V_{max} 8\%$  del ancho de la vía, máximo 0,60 m.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones de edificaciones tradicionales contiguas.

Se recomienda la realización de los aleros y cornisas a base de tablero y canes de madera.

Se prohíbe la colocación de contadores, cajas de protección, etc. en las fachadas a la vía pública, salvo que se diseñe una hornacina u otra solución integrada en la composición de la edificación.

En obra nueva y rehabilitación integral, será obligatorio dejar prevista la instalación subterránea para un futuro soterramiento del cableado existente sobre la alineación exterior de la parcela, de manera que en un futuro pueda procederse a su soterramiento.

No se permitirán promociones de más de seis viviendas iguales ni frentes de fachada superiores a 30 m a no ser que se evite un diseño repetitivo en huecos y materiales.

Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

En los casos de excepción contemplados en los artículos 3.3.2, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación. Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 3.3.2.

Se procurará mantener el arbolado existente en las parcelas.

En las viviendas colectivas, los huecos de fachada correspondientes a la escalera, tendrán una forma, proporción y tratamiento igual a los del resto de la edificación.

No se permitirá la colocación de instalaciones de aire acondicionado, depósitos o similares en los faldones de cubierta visibles desde la vía pública. Las placas o calentadores solares que se coloquen en partes vistas de la cubierta desde cualquier punto de un espacio público deberán ir depositados directamente sobre el faldón, con la misma inclinación que este.

Podrán alterarse estas condiciones en casos singulares de iniciativa pública o privada, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

## SECCIÓN SEGUNDA: CARACTERÍSTICAS, PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES EN

### ZONA 2: EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE AMPLIACIÓN

Afecta a las zonas más exteriores de los núcleos urbanos de Quiruelas y Colinas.

#### CONDICIONES DIMENSIONALES

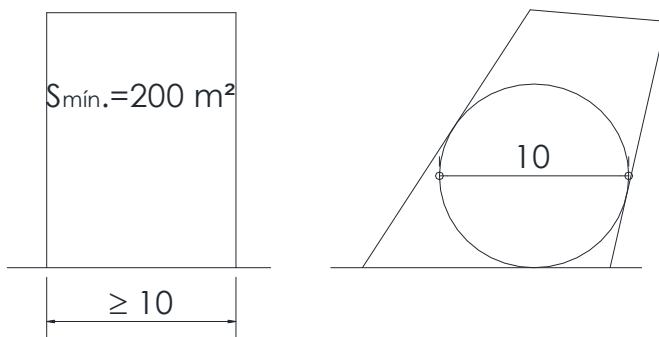
##### Art. 3.3.8. PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el art. 2.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

Superficie mínima .....	200 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo al vial .....	10 m.
Diámetro de circunferencia inscrita, tangente a la alineación exterior, de diámetro mínimo .....	10 m Ø.



Vía Pública

Dichos valores no serán de aplicación para las parcelas resultantes de agregaciones.

Será admisible una variación de 3% sobre las medidas anteriores en una sola parcela, cuando al realizar una segregación, fuera esa la diferencia necesaria para obtener una parcela más.

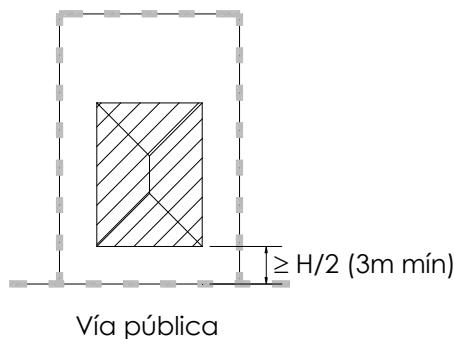
Para promociones públicas de vivienda social, se permitirá una parcela de frente mínimo de 5 m. y diámetro inscrito de 5 m, pudiendo acogerse a las ordenanzas de la Zona 1.

##### Art. 3.3.9. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

###### Posición respecto a la **alineación oficial**

La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación. La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación exterior marcada en los planos de Ordenación.

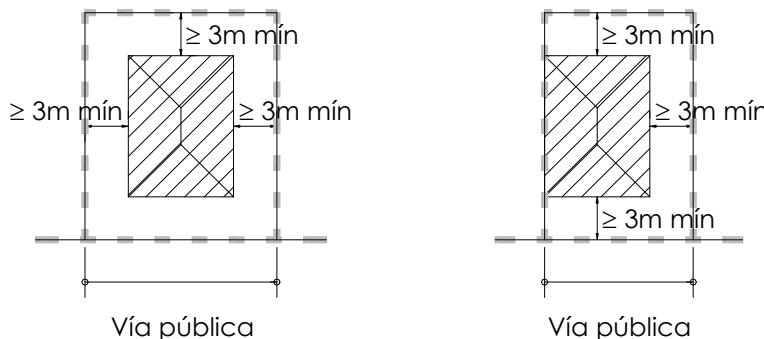
La edificación podrá retirarse de la Alineación Oficial, en cuyo caso lo hará, como mínimo, una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.



La alineación exterior deberá marcase con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,10 m. y máximo 3,50 m.

#### Posición respecto a los linderos laterales y trasero

La edificación se adosará a los linderos laterales permitiéndose la separación a ellos una distancia igual o superior a  $H/2$  y 3 m.



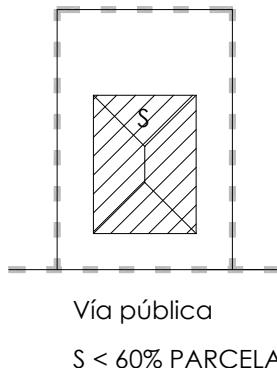
Respecto del lindero trasero, la edificación se separará una distancia igual o superior a  $H/2$  y 3 m salvo las excepciones siguientes:

- En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 4,00 metros de altura total.
- Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 10 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- En edificación destinada a vivienda unifamiliar siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación de todas las piezas.
- En edificaciones de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar, resolviendo de igual modo que el caso anterior.

#### Art. 3.3.10. OCUPACIÓN

En edificación sobre la alineación oficial la ocupación vendrá regulada como en la Zona 1 con un máximo del 60% de la parcela.

En edificación aislada el área de movimiento de la edificación será el resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 60% de la parcela.



Para viviendas de protección oficial de promoción pública se permitirán las condiciones de ocupación reguladas en la Zona 1.

#### **Art. 3.3.11. EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

#### **Art. 3.3.12. ALTURAS**

Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 7,50 m. a cornisa, según se define en el art. 2.2.1 y medida según se detalla, debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

Por lo demás, será de aplicación lo dispuesto para la Zona 1.

Además, el uso equipamiento deportivo podrá tener una altura máxima de 10 m., a excepción de casos debidamente justificados en los cuales se podrá rebasar dicha altura.

Para el uso industrial se podrá llegar hasta los 10 m de altura en las condiciones fijadas en el artículo 3.2.2 de estas Ordenanzas.

#### **CONDICIONES HIGIÉNICAS**

#### **Art. 3.3.13. CONDICIONES HIGIÉNICAS**

Se observará lo establecido en el Art. 2.2.3, Art. 2.2.4 y Art. 2.2.5 Capítulo 2 del Título Segundo de las presentes Normas.

#### **CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **Art. 3.3.14. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Será de aplicación lo dispuesto para la Zona 1, Art. 3.3.7., con las siguientes precisiones:

- La pendiente de los faldones de cubierta oscilará entre los 0° y los 30°.
- Pueden disponerse monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.
- Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 3.3.7 relativas a materiales de fachada.

- En cubierta, se permitirán los mismos que en la Zona 1 ampliando la chapa prelacada roja, el cobre y el zinc a todas las construcciones.
- No se limitan balcones y remetidos, si bien deberán estar contenidos dentro de los retranqueos.
- La edificación aislada o sobre la alineación no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m, a no ser que se evite un diseño repetitivo en huecos, volúmenes y materiales.
- Se permite el ladrillo en todos los colores y tonos, a excepción de los prohibidos en el Art. 2.3.4.
- No se permitirá la colocación de instalaciones de ningún tipo (aire acondicionado, depósitos...) en cubierta si son visibles desde la vía pública, salvo que se realicen medidas auxiliares de adaptación al entorno.
- Las placas o calentadores solares podrán colocarse en cubierta, siempre y cuando se depositen directamente sobre el faldón y con la misma inclinación que este, si este es visto desde la vía pública. Podrán usarse estructuras auxiliares no visibles desde la calle para el resto de faldones o cubiertas planas.
- Los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas podrán ir sobre cubierta, procurando siempre el menor impacto visual sobre el propio edificio y el entorno, debiendo ser especialmente respetuosos en las actuaciones sobre los edificios que están incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos, en los que se evitarán estas actuaciones, salvo que se demuestre que las alternativas son técnica y económicamente inviables (art. 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones).

Podrán alterarse estas condiciones en casos singulares de iniciativa pública o privada, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora.

## **SECCIÓN TERCERA: CARACTERÍSTICAS, PARÁMETROS Y CONDICIONES PARTICULARES EN**

### **ZONA 3: BODEGAS.**

#### **CONDICIONES DIMENSIONALES**

##### **Art. 3.3.15. PARCELA MÍNIMA**

Se considerará parcela mínima la existente con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el Art. 2.1.4.

En cualquier caso toda la edificación que se proyecte sobre rasante deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas.

Con el objeto de conservar las características particulares del asentamiento, se prohíbe la segregación de parcelas.

##### **Art. 3.3.16. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

No se establecen retranqueos ni alineaciones debiendo mantenerse las alineaciones existentes.

##### **Art. 3.3.17. OCUPACIÓN**

Se mantendrán las condiciones de ocupación existentes.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre y cuando garantice la estabilidad de las construcciones colindantes.

##### **Art. 3.3.18. EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

##### **Art. 3.3.19. ALTURAS**

Como norma general, la altura máxima será:

NUMERACIÓN	VALORES MÁXIMOS
I	Nº PLANTAS                    ALTURA 1                                3,00

#### **CONDICIONES ESTÉTICAS**

##### **Art. 3.3.20. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 3 del Título Segundo de estas Ordenanzas y Normas.

Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:

En aplicación de lo dispuesto en los artículos 17 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular las de las construcciones colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional en las zonas de bodegas, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 2.3.4, son: piedra de la zona, acero cortén u oxidados, hormigón visto coloreado, adobes, tapial, el ladrillo visto y los revocos o morteros coloreados, todo ello con los tonos ocre o terroso similar a los utilizados tradicionalmente en este municipio.

La cubierta serán las propias de este tipo de construcciones, de tierra, permitiéndose tejadillos de teja curva en las entradas.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados.

Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el art. 2.3.4 y serán en tonos oscuros y mates, preferiblemente de madera.

El vuelo máximo de las cornisas o aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones:

- Para calles de menos de 6 m.,  $V_{max}$  5% del ancho de la vía, máximo 0,30 m.
- Para calles de más de 6 m.,  $V_{max}$  8% del ancho de la vía, máximo 0,60 m.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones de edificaciones tradicionales contiguas.

Los aleros y cornisas se realizarán a base de tablero y canes de madera.

Se prohíbe la colocación de contadores, cajas de protección, etc. en las fachadas a la vía pública, salvo que se diseñe una hornacina u otra solución integrada en la composición de la edificación.

Será obligatorio el soterramiento de nuevas líneas eléctricas y del alumbrado público y de aquellas existentes en la fachada de las edificaciones.

*Las nuevas líneas previstas para servicios de comunicaciones electrónicas deberán soterrarse salvo que se demuestre que no existe alternativa viable técnica y económicamente o que la bodega destinataria esté destinada a un uso comercial o de hostelería.*

No se permitirá la colocación de instalaciones de ningún tipo (aire acondicionado, placas o calentadores solares, depósitos...) sobre cubierta visibles desde la vía pública.

Podrán alterarse estas condiciones en casos singulares de iniciativa pública o privada, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

**Art. 3.3.21. CUADRO RESUMEN. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO				
	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	
<b>USO PRINCIPAL (Art.3.2.1-3.2.7)</b>	Residencial	Residencial	Bodega	
<b>USOS COMPATIBLES (Art.3.2.2-3.2.8)</b>	Productivo, dotacional	Productivo, dotacional	Comercial vinculado a bodega y restaurantes y bares	
<b>TIPOLOGÍAS PERMITIDAS (Art.3.2.3-3.2.9)</b>	Medianera Vivienda pareada	Medianera, aislada , pareada e hilera	La existente	
<b>PARCELA MÍNIMA (Art.3.3.1-3.3.8)</b>	Registral existente	Registral existente	La existente	
	Segregaciones Promociones públicas	\$ ≥ 75 m <sup>2</sup> y frente mínimo 5 m. .	\$ ≥ 200 m <sup>2</sup> y frent mín. 10m. \$ ≥ 200 m <sup>2</sup> y frente mín. 10m.	
<b>ALINEACIÓN (Art.3.3.2-3.3.9)</b>		Alineación oficial exterior  Excepciones: H/2 y ≥3m.  Parcela de frente a 2 calles opuestas  Parcelas exentas  Edificios singulares con uso equip. público  Actuaciones conjuntas o longitud de alineación >80%	Alineación oficial exterior  Excepciones: H/2 y 3m	La existente
<b>RETRANQUEOS (Art.3.3.2-3.3.9)</b>	Linderos laterales  Se permite la separación a uno cumpliendo: H/2 y ≥3m.  Se permite la separación a los dos cumpliendo: H/2 y ≥3m.	Se adosará a los linderos laterales  Frente a vial >10m. Parcela en esquina  Por motivos de funcionamiento, justificándolo  S>250 m <sup>2</sup> y frente vial >12m.  Por motivos de funcionamiento, justificándolo	Se adosará a los linderos laterales  Podrá retranquearse de los linderos laterales un mínimo de H/2 y 3m	El existente, permitiéndose muro de contención hasta los linderos laterales
	Lindero posterior  H/2 y ≥3m.  Se permite adosarse	Planta baja y f.e.≤ 25 m.  Cuerpo exento y h ≤ 4m.  Parcelas con fondo ≤ 9m.  Vivienda unifamiliar	Igual Zona 1	El existente
<b>OCCUPACIÓN (Art.3.3.3-3.3.10)</b>	Definida por alineación exterior, línea paralela a 18m. y linderos laterales  Separación de 2H/3 entre fachadas y 4m. mínimo	Fondo de parcela>20m., calles opuestas y fachada a las dos.	Max. 60% de la parcela	La existente, permitiéndose la ampliación bajo rasante dentro de su propiedad y garantizando la estabilidad de los colindantes.
<b>ALTURAS (Art.3.3.5 –3.3.12)</b>	Según manzanas 0.50 m más para dotacionales	Según manzanas 0.50 m más para dotacionales.  Equipamiento deportivo: 10 m. max.	I altura	
<b>CUBIERTA (Art. 3.3.7 - 3.3.14)</b>	Inclinada: entre 20°-30° Se permite cubierta plana ajardinada no transitable Entre dos y cuatro aguas/edificación Troneras	Plana e Inclinada: entre 0°-30° Permitidas monteras de vidrio, superficie máx. 1/3 de faldones.	De tierra	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS (Art. 3.3.7 - 3.3.14)</b>	Piedra de la zona, adobes, tapial ,ladrillo visto, acero cortén u oxidados, hormigón visto coloreado, revocos coloreados en colores fundentes con edif. Tradicionales.	Igual que Zona 1 y ladrillo caravista en todos sus tonos	Piedra de la zona, adobes, tapial ,ladrillo visto, acero cortén u oxidados, hormigón visto coloreado, revocos coloreados en colores fundentes con edif. Tradicionales.	
	Teja cerámica curva y mixta en ocres o rojizos. En uso dotacional, industrial y garajes se permitirá la chapa prelacada roja, el cobre y el zinc.	Teja cerámica curva, mixta y plana cerámica y de cemento, en ocres o rojizos, chapa prelacada roja, cobre y zinc.	Teja cerámica curva en tejadillos de la entrada	

	Ancho de balcones: Hueco de vano + 50cm. a cada lado.	No se limitan balcones ni remetidos.	-
	Frentes de fachada max. 12m.	Frente de fachada max. 20m. sin quiebros en planta de 1,5m. Frente de fach. máx. 20 m.	-

En el anterior cuadro se especifican, a modo de resumen, las condiciones particulares de las edificaciones en Zona 1 y Zona 2. Para cualquier omisión en dicho cuadro se estará a lo dispuesto en los artículos señalados en las casillas correspondientes

## **SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES PARTICULARES PARA ZONAS INUNDABLES EN SUELO URBANO**

Las zonas inundables dentro del Suelo Urbano, recogidas en el plano 03. ZONAS INUNDABLES, mantendrán las tipologías, usos, características y condiciones particulares propias de la Zona en la que se encuentren con las limitaciones que a continuación se reflejan y que son derivadas de la aplicación del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

### **Art. 3.3.21. Zonas de Flujo Preferente**

Serán de aplicación las limitaciones contenidas en el artículo 9 ter del Real Decreto 628/2016, que son:

1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:
  - a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.
  - b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicione las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.
  - c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
  - d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.
  - e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.
  - f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
2. Además de lo declaración responsable exigido en el artículo 9 bis.3, del Real Decreto 638/2016, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

### **Art. 3.3.22. Zonas inundables con probabilidad baja o excepcional (T=500 años)**

Serán de aplicación las limitaciones contenidas en el artículo 14 bis del Real Decreto 628/2016, que son:

1. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo siguiente:
  - a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
  - b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
2. El promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.
3. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

## CAPÍTULO 4: NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE

El término municipal de Quiruelas de Vidriales no cuenta con Suelo Urbano No Consolidado, en cualquier caso, ante su posible aparición futura se especifican las condiciones generales para su desarrollo.

### Art. 3.4.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados, en su caso, como Suelo Urbano No Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, utilizándose como instrumento el proyecto de Actuación, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

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

Se proponen los sistemas de "Concierto" cuando afecte a un solo propietario, y "Compensación" cuando afecte a más de un propietario, como regla general. No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el Capítulo IV, Título III del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

Igualmente se propone el sistema de "Cooperación" cuando, afectando a varios propietarios, se estima prioritario el desarrollo del sector o cuando se prevé que únicamente con la intervención municipal se podría posibilitar el desarrollo del ámbito.

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 los artículos correspondientes del Capítulo IV, Título III del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

Los límites de las Unidades de Actuación podrán ser modificados, o su extensión dividida según lo previsto en los artículos 169 y siguientes del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, por alguno de los siguientes motivos:

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

Las determinaciones de Ordenación Detallada, en su caso, salvo en las Unidades que se indique, deberán establecerse mediante la redacción de un Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en los artículos 131 y siguientes del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

La Ordenación Detallada que, en su caso, se proponga podrá ser modificada mediante la redacción de un Estudio de Detalle siempre que:

- Sean convenientemente justificadas.
- Las unidades resultantes cumplan con los requisitos establecidos en la sección 2º, Capítulo III, Título III del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.
- No represente disminución en las cesiones establecidas ni aumento en la edificabilidad.
- Se mantengan, en cualquier caso, las conexiones con el viario existente señalado.
- No suponga una modificación de las determinaciones de Ordenación General establecidas en el Art. 1.1.9 de las presentes Ordenanzas y Normas.

### Art. 3.4.2. ESTUDIOS DE DETALLE

Los **Estudios de Detalle** son los instrumentos de planeamiento de desarrollo, adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y tiene por objeto:

- a. En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b. En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

- c. En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 133, 134 y 135 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

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

Podrán edificarse los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación si se asegura y garantiza la ejecución simultánea de la Urbanización y la edificación, según lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, siempre y cuando esté aprobado definitivamente el correspondiente Estudio de Detalle.

## CAPÍTULO 5: CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

### Art. 3.5.1. DESARROLLO DE LAS ÁREAS

Según lo contenido en el artículo 49 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, el instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar los plazos para cumplir los deberes urbanísticos a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

En caso de incumplimiento de los plazos establecidos se actuará en conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, a efectos de prórrogas, expropiación, venta forzosa, notificación y subrogación de potestades.

## CAPÍTULO 6: USOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

### Art. 3.6.1. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquier otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

### Art. 3.6.2. USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

A efectos de la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se entiende que la situación de "fuera de ordenación" regulada en dicha Ley, se corresponde con la situación homónima y con la situación de disconformidad con el planeamiento reguladas en esta Ley.

## CAPÍTULO 7: ACTUACIONES AISLADAS

### Art. 3.7.1. CLASIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 210 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, se distinguen varios tipos de actuaciones aisladas según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que pueden ejecutarse:

En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- Actuaciones aisladas de urbanización.
- Actuaciones aisladas de normalización.
- Actuaciones aisladas de rehabilitación y regeneración
- Actuaciones aisladas mixtas

En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

- Actuaciones aisladas de expropiación.
- Actuaciones aisladas de ocupación directa.
- Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

### Art. 3.7.2. ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

#### Objeto

Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, según lo dispuesto en el artículo 211 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

#### Iniciativa y modos de gestión:

1- El Ayuntamiento, en condición de urbanizador:

- Promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.
- Financia la actuación completamente o bien mediante un canon de urbanización o contribuciones especiales, según los casos.

2- Mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador:

- Promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística.
- Ejecuta y financia por sus propios medios la actuación, previa obtención de licencia.

En lo referente a la aprobación y procedimientos de los Proyectos de Urbanización se estará a lo dispuesto en el artículo 213 y 214 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

### Art. 3.7.3. ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

#### Objeto

Tienen por objeto adaptar la configuración la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, actuando sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización.

#### Iniciativa y modos de gestión:

1- El Ayuntamiento en condición de urbanizador:

- Promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización y la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo.
  - Financia la actuación completamente o bien mediante un canon o contribuciones especiales, según los casos.
- 2- Mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal:
- Promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización y presentándolo en el Ayuntamiento.
  - Ejecutan la actuación, previa aprobación del Proyecto por el Ayuntamiento. Financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

En lo referente a la aprobación y procedimientos de los Proyectos de Normalización se estará a lo dispuesto en el artículo 219 y 220 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Art. 3.7.4. ACTUACIONES AISLADAS DE CARÁCTER MIXTO**

##### Objeto

Las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado pueden combinar el objeto y las características de todas o algunas de las modalidades previstas en este reglamento: actuaciones de urbanización, de normalización, de rehabilitación y de regeneración. En tal caso en su desarrollo deberán seguirse las reglas establecidas para las modalidades que se apliquen.

#### **Art. 3.7.5. ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN**

##### Objeto

Las administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación con alguna de las siguientes finalidades:

- Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas
- Ampliar los patrimonios públicos de suelo
- Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos

##### Iniciativa y modos de gestión

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

Los requisitos y efectos se recogen en el artículo 224 del citado Reglamento.

#### **Art. 3.7.6. ACTUACIONES AISLADAS DE OCUPACIÓN DIRECTA**

##### Objeto

Tienen por objeto obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

##### Iniciativa y modos de gestión

La ocupación directa comporta el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, su derecho a integrarse en un unidad de actuación de suelo urbano no consolidado , conforme a lo dispuesto en el artículo 228 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

En la dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos del aprovechamiento.

Por lo demás se atenderá a los requisitos recogidos en el artículo 229 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

## CAPÍTULO 8: ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

### Art. 3.8.1. AMBITO, DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE DESARROLLO

Estas zonas corresponden a vacíos de edificación en la trama urbana, o a zonas específicas ocupadas por la edificación, en las que es necesario ordenar, o completar las obras de urbanización.

Se corresponden con las áreas especiales de las Normas Subsidiarias que no han sido completadas en su totalidad, por lo que necesitan completar las condiciones específicas de ordenación para su desarrollo.

Se establece, en la siguiente ficha, así como en los planos de zonificación y alineaciones de las Normas, la delimitación de las mismas.

Las siguientes fichas establecen unas condiciones específicas de ordenación para su desarrollo que determina el ancho de los viales y las alineaciones.

Las fichas también recogen los instrumentos de gestión a realizar para que las parcelas afectadas por la actuación aislada alcancen la condición de solar.

Los límites de estas actuaciones podrán ser modificados o su extensión dividida por los siguientes motivos:

1.- Para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos del terreno no tenidos en cuenta, con variaciones no superiores al 5% de la extensión de la unidad.

2.- Para facilitar su gestión y desarrollo en fases.

Las ordenaciones propuestas podrán ser modificadas mediante la redacción de un estudio de detalle, debiendo mantenerse en todo caso las conexiones con el viario existente, no pudiendo aumentar en ningún caso la edificabilidad.

Será de aplicación lo dispuesto en las presentes Normas, en particular las indicaciones del capítulo 7 del presente Título, junto con lo regulado en el art. 1.9.3 de las Ordenanzas.

### Art.3.8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

ÁMBITO	SUP. EDIFICABLE		SUP. TOTAL	VIV. TOTALES (aprox)	DENSIDAD FINAL (aprox)	DÉFICIT INFRAEST.
	ZONA 1	ZONA 2				
A.A.U.1- QV		2.958,70 m <sup>2</sup>	3.350,50 m <sup>2</sup>	9	27	4 y 5
A.A.U.2 - QV		6.379,50 m <sup>2</sup>	7.192,70 m <sup>2</sup>	14	19	1,2,3,4 y 5
A.A.U.3 – QV		13.760,30 m <sup>2</sup>	15.423,50 m <sup>2</sup>	23	15	1,2,3,4 y 5
A.A.U.4 - QV	3.187,95 m <sup>2</sup>		4.460,10 m <sup>2</sup>	5	11	1,2,3,4 y 5
A.A.U.1 - CT		4.375,85 m <sup>2</sup>	5.163,60 m <sup>2</sup>	6	14	1,2,3,4 y 5
A.A.U.2 - CT		1.455,90 m <sup>2</sup>	1.455,90 m <sup>2</sup>	2	14	1,4 y 5

1- pavimentación; 2 – saneamiento; 3 – abastecimiento de agua; 4 - suministro eléctrico

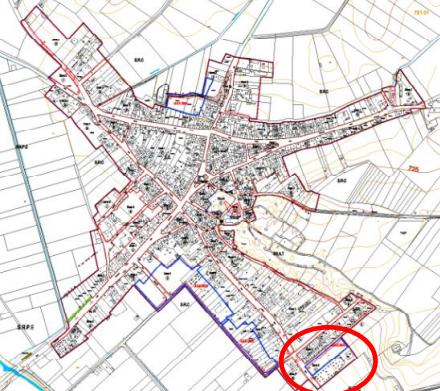
En el ANEXO II de este documento se aportan las fichas de cada una de las actuaciones, donde se señalan las fincas afectadas, superficie, clase de suelo y objetivos.

### Art.3.8.3. FICHAS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

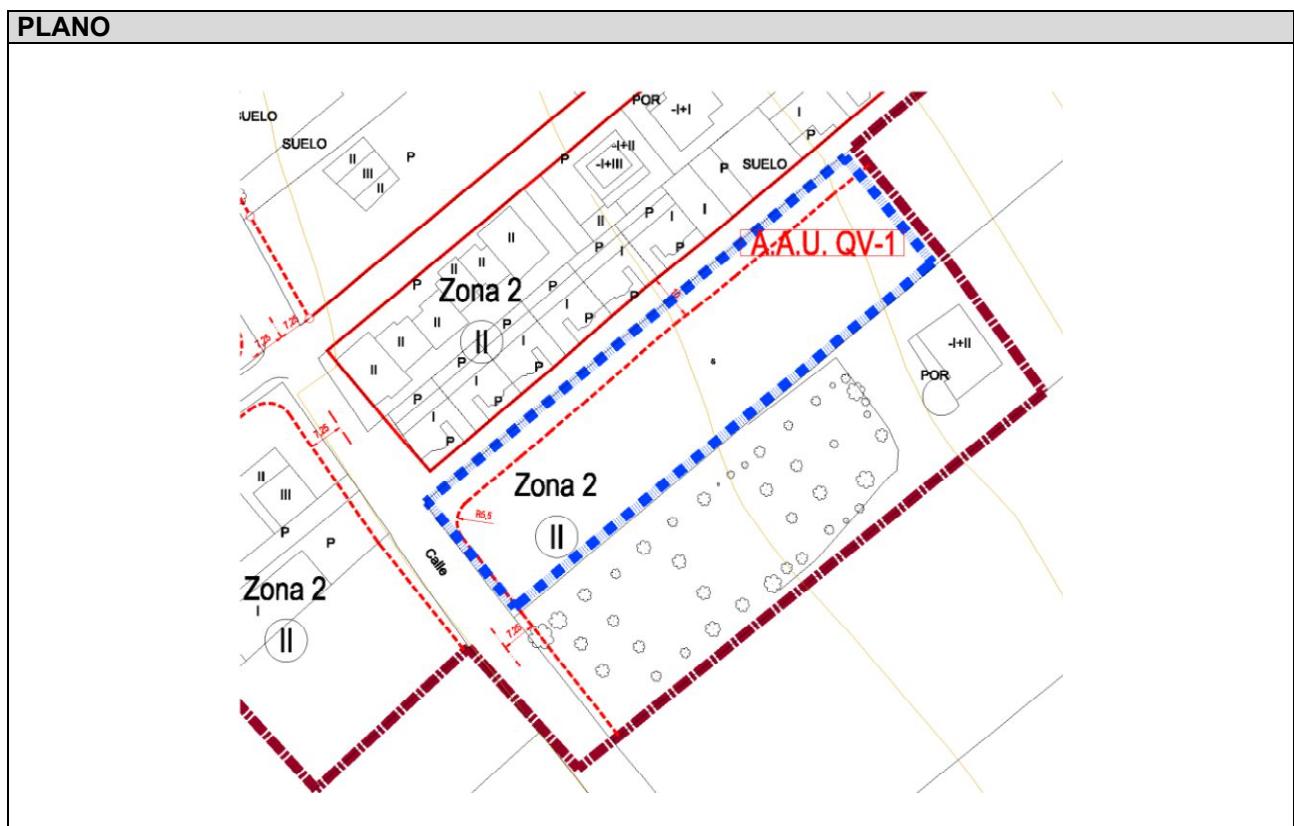
## Suelo Urbano Consolidado - A.A.U.1-QV

LOCALIZACIÓN	A.A.U.1-MR
Denominación: Núcleo Urbano: Superficie:	Calle Colinas Quiruelas de Vidriales 3.350,50 m <sup>2</sup>  Parcelas incluidas: 49189A0010135550000HQ

USO	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL

ORDENACIÓN	
Tipo de actuación aislada: <b>Urbanización</b> Clase de suelo: <b>Urbano consolidado</b> Ordenanzas de aplicación: <b>Z2</b> Superficie neta de parcelas: <b>2.985,70 m<sup>2</sup></b> Superficie de usos públicos:	
DESARROLLO	
Figura de desarrollo: Iniciativa: Edificios fuera de ordenación: Plazo:	

OBJETIVOS
Delimitación de vial pavimentado para acceso a parcelas.
Dotación de infraestructuras:
4.- Suministro eléctrico. 5.- Alumbrado público.

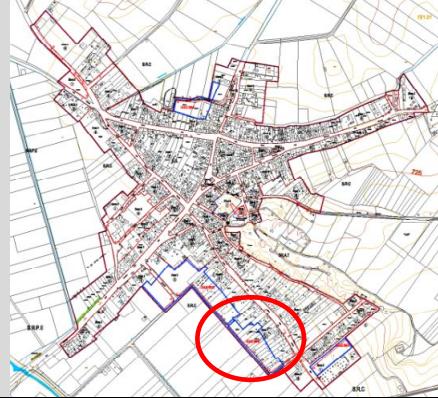


## Suelo Urbano Consolidado - A.A.U.2-QV

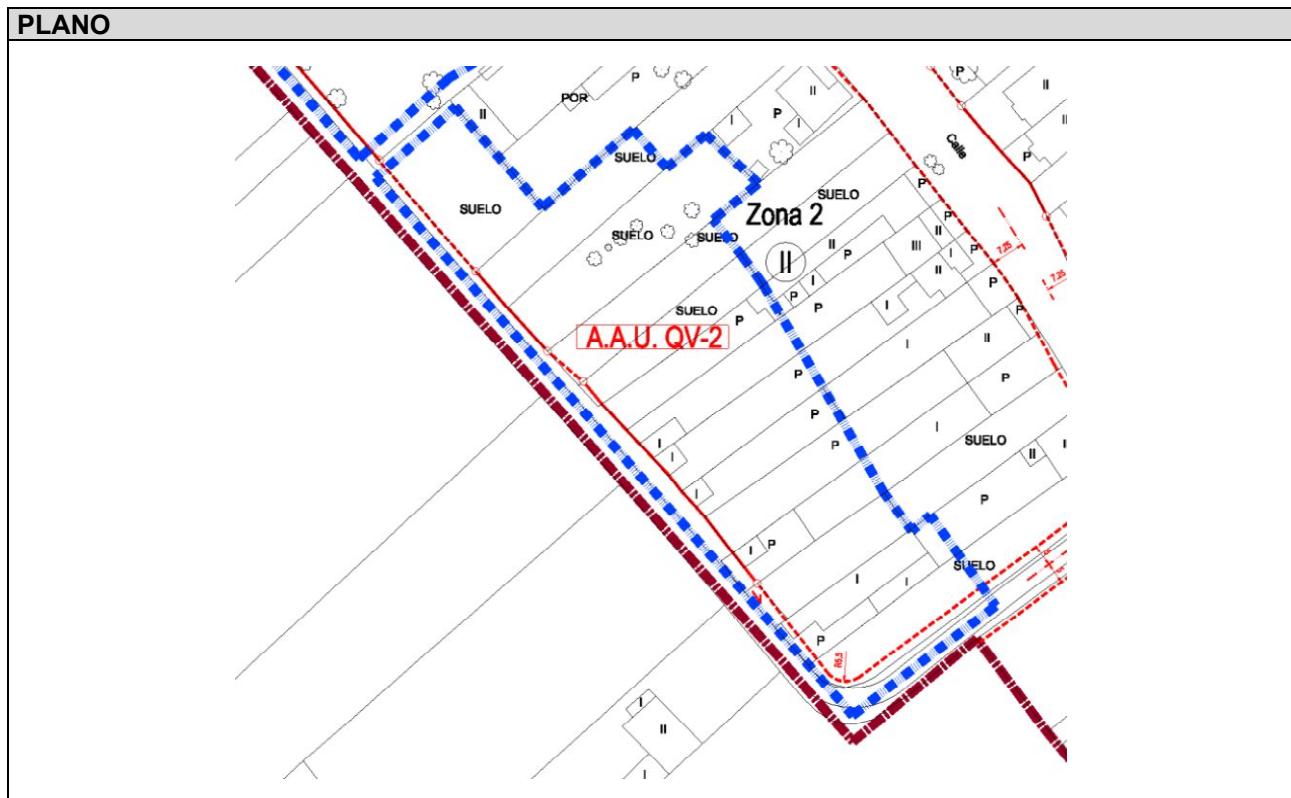
LOCALIZACIÓN	A.A.U.2-MR
Denominación:	Calle Colinas
Núcleo Urbano:	Quiruelas de Vidriales
Superficie:	7.192,70 m <sup>2</sup>
Parcelas incluidas:	5857151TM6555N0001AG; 5857150TM6555N0001WG; 5857153TM6555N0001TF; 5857129TM6555N0001OG; 5857130TM6555N0001FG; 5857131TM6555S0001MR; 5857133TM6555S0001KR; 5857134TM6555S0001RR; 5857135TM6555S0001DR; 5857137TM6555S0001IR; 5857138TM6555S0001J;49189A001000030000HL

USO	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL

ORDENACIÓN	
Tipo de actuación aislada:	
Clase de suelo:	Urbanización
Ordenanzas de aplicación:	Urbano consolidado
Superficie neta de parcelas:	Z2
Superficie de usos públicos:	6.379,50 m <sup>2</sup>
DESARROLLO	
Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	



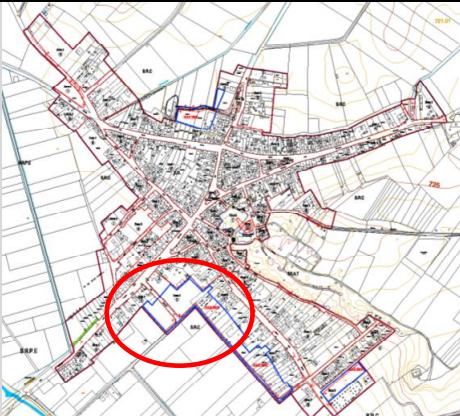
OBJETIVOS	
Delimitación de vial pavimentado para acceso a parcelas.	
Dotación de infraestructuras:	
1.- Pavimentación. 2.- Saneamiento. 3.- Abastecimiento de agua. 4.- Suministro eléctrico. 5.- Alumbrado público.	



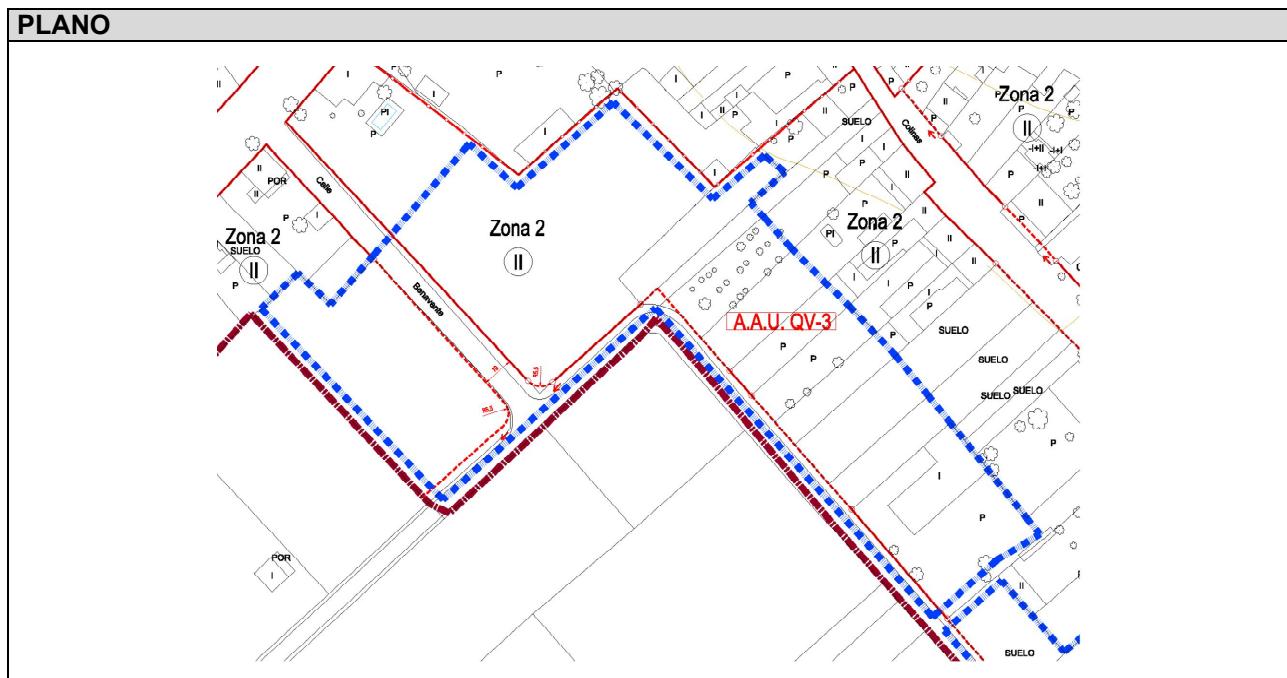
## Suelo Urbano Consolidado - A.A.U.3-QV

LOCALIZACIÓN	A.A.U.3-MR
Denominación:	Calle Colinas
Núcleo Urbano:	Quiruelas de Vidriales
Superficie:	15.423,50 m <sup>2</sup>
Parcelas incluidas:	5857112TM6555N0001ZG; 5857114TM6555N0001HG; 5857115TM6555N0001WG; 5857116TM6555N0001AG; 5857117TM6555N0001BG; 5857118TM6555N0001YG; 5857119TM6555N0001GG; 5857123TM6555N0001QG; 49189A001000260000HA

USO	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL

ORDENACIÓN	
Tipo de actuación aislada:	
Urbanización	
Clase de suelo:	Urbano consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Z2
Superficie neta de parcelas:	13.760,30 m <sup>2</sup>
Superficie de usos públicos:	
DESARROLLO	
Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	

OBJETIVOS
Delimitación de vial pavimentado para acceso a parcelas.
Dotación de infraestructuras:
1.- Pavimentación. 2.- Saneamiento. 3.- Abastecimiento de agua. 4.- Suministro eléctrico. 5.- Alumbrado público.

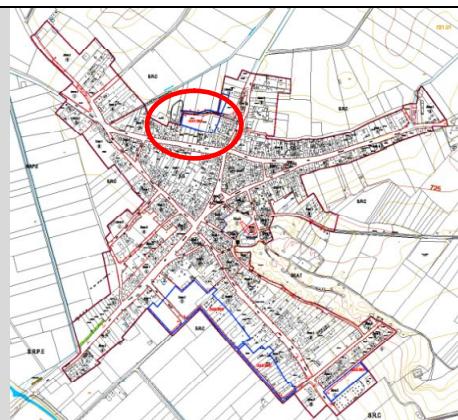


## Suelo Urbano Consolidado - A.A.U.4-QV

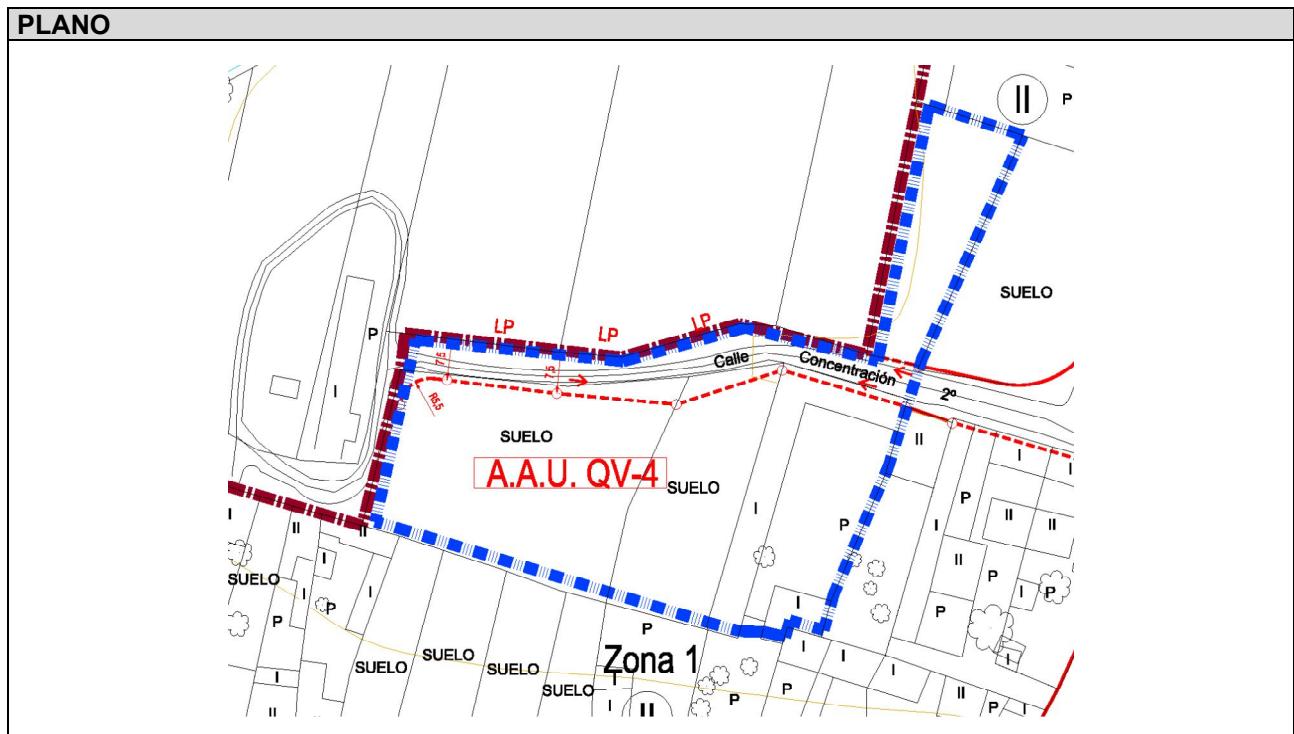
LOCALIZACIÓN	A.A.U.4-MR
Denominación: Núcleo Urbano: Superficie:	Calle Concentración 2º Quiruelas de Vidriales 4.460,10 m <sup>2</sup>  Parcelas incluidas: 5760201TM6556S0001UJ; 5760202TM6556S0001HJ; 5860814TM6556S0001Z

USO	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL

ORDENACIÓN	
Tipo de actuación aislada:	Urbanización
Clase de suelo:	Urbano consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Z1
Superficie neta de parcelas:	3.187,95 m <sup>2</sup>
Superficie de usos públicos:	
DESARROLLO	
Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	



OBJETIVOS
Delimitación de vial pavimentado para acceso a parcelas.
Dotación de infraestructuras:
1.- Pavimentación. 2.- Saneamiento. 3.- Abastecimiento de agua. 4.- Suministro eléctrico. 5.- Alumbrado público.

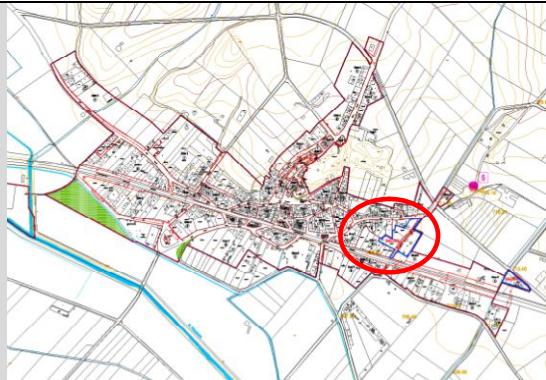


## Suelo Urbano Consolidado - A.A.U.1-CT

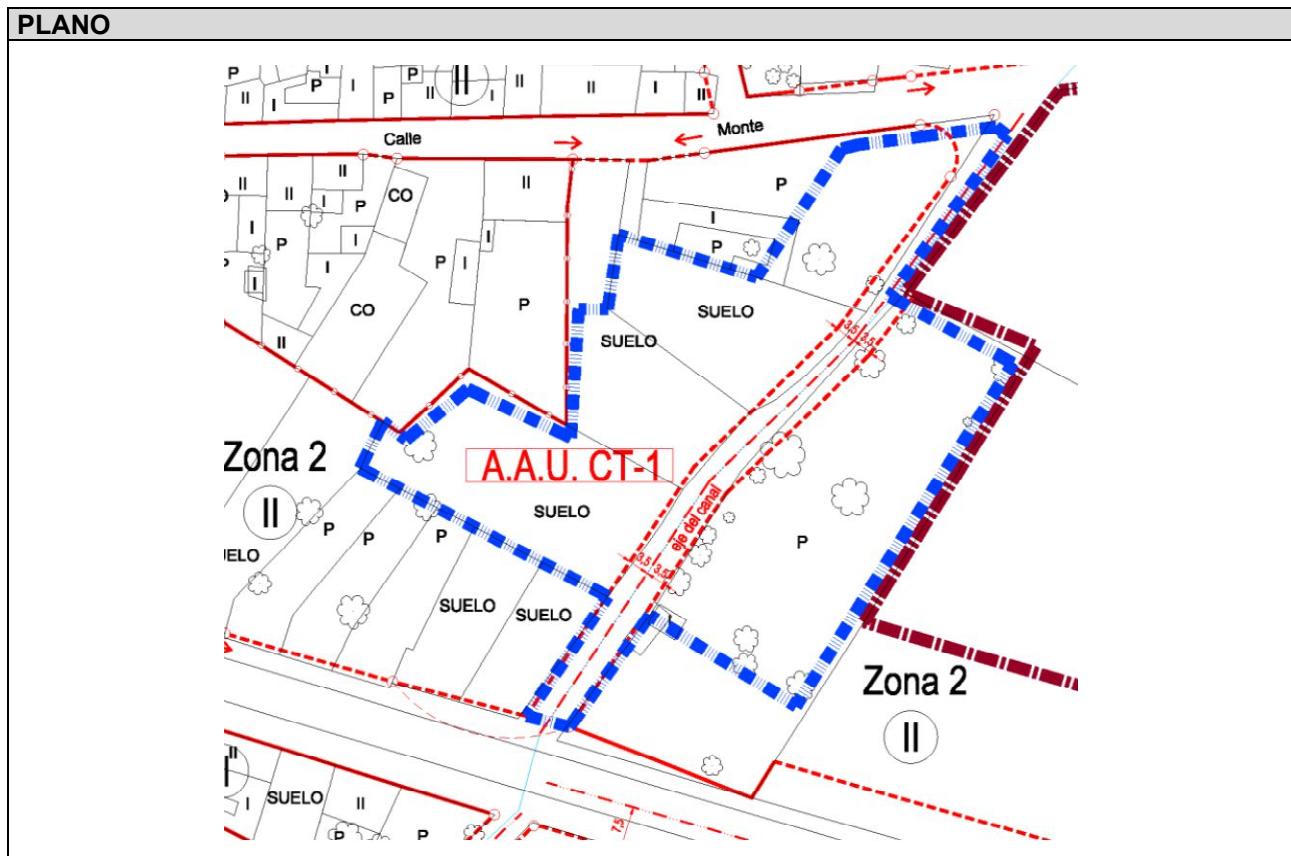
LOCALIZACIÓN	A.A.U.5-MR
Denominación:	Sin Nombre
Núcleo Urbano:	Colinas de Trasmonte
Superficie:	5.163,60 m <sup>2</sup>
	Parcelas incluidas: 774201TM6564S0001HP; 774224TM6564S0001SP; 774223TM6564S0001EP; 774225TM6564S0001ZP; 7741301TM6564S0001KP;

USO	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL

ORDENACIÓN	
Tipo de actuación aislada:	Urbanización
Clase de suelo:	Urbano consolidado
Ordenanzas de aplicación:	Z2
Superficie neta de parcelas:	4.375,85 m <sup>2</sup>
Superficie de usos públicos:	
DESARROLLO	
Figura de desarrollo:	
Iniciativa:	
Edificios fuera de ordenación:	
Plazo:	



OBJETIVOS
Delimitación de vial pavimentado para acceso a parcelas.
Dotación de infraestructuras:
1.- Pavimentación. 2.- Saneamiento. 3.- Abastecimiento de agua. 4.- Suministro eléctrico. 5.- Alumbrado público.

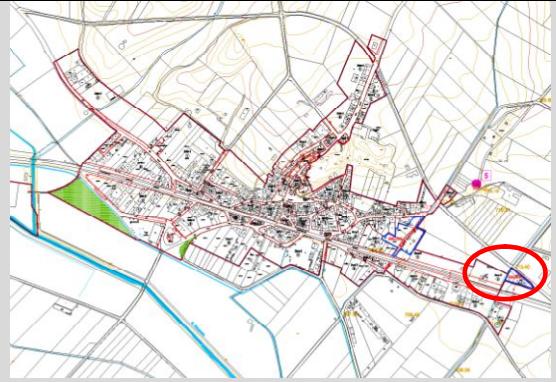


## Suelo Urbano Consolidado - A.A.U.2-CT

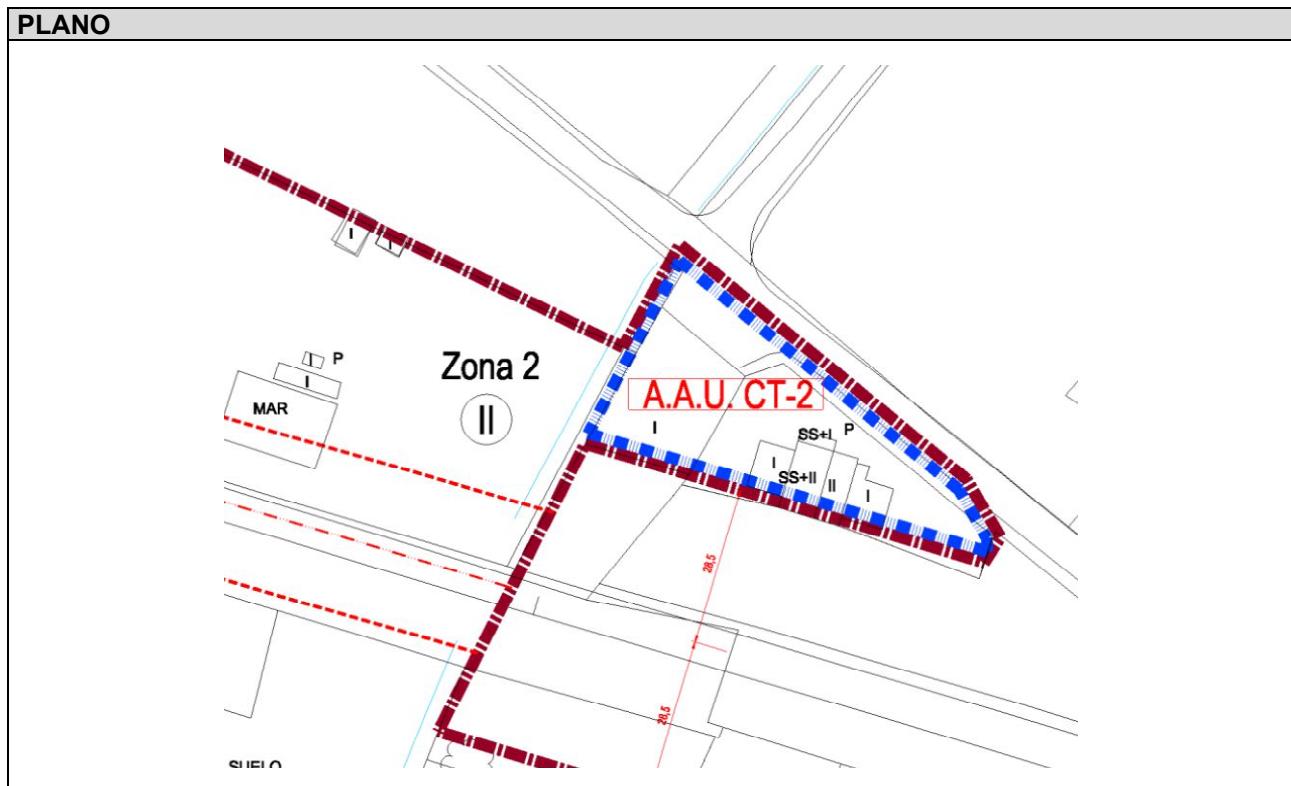
LOCALIZACIÓN	A.A.U.6-MR
Denominación: Núcleo Urbano: Superficie:	Calle Rio Eria Colinas de Trasmonte 1.455,90 m <sup>2</sup>  Parcelas incluidas: 7741305TM6574S0001IF; 7741305TM6574S0002OG; 7741304TM6574S0002ZD; 7741305TM6574S0001XF;

USO	
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL

ORDENACIÓN	
Tipo de actuación aislada: Clase de suelo: Ordenanzas de aplicación: Superficie neta de parcelas: Superficie de usos públicos:	Urbanización Urbano consolidado Z2 1.455,90 m <sup>2</sup> -
DESARROLLO	
Figura de desarrollo: Iniciativa: Edificios fuera de ordenación: Plazo:	



OBJETIVOS	
Delimitación de vial pavimentado para acceso a parcelas. Dotación de infraestructuras: 1.- Pavimentación. 4.- Suministro eléctrico. 5.- Alumbrado público.	



## TÍTULO CUARTO:

### DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1: ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

##### Art. 4.1.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Tendrán la condición de **Suelo Urbanizable (S. UR.)** los terrenos que, conforme al artículo 27 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano de un núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:
  - 1º. Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiendo incluida la explotación agropecuaria intensiva.
  - 2º. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable, con el cual sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.
  - 3º. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.
  - 4º. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.
- Asimismo, pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 30 del RU, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público.
- El suelo urbanizable se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos de planeamiento general, por los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica o ser remitida al planeamiento de desarrollo. Cuando se establezca ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.
- Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años.

Analizada la demanda que actualmente existe de suelo edificable y la abundancia de terreno existente sin edificar dentro del suelo urbano, no se ha considerado oportuna la clasificación de terrenos dentro de esta categoría. No obstante, no se desecha la posibilidad de que con unas condiciones sociales, productivas, económicas o de otra índole surja la necesidad de clasificar terrenos dentro de esta categoría, para lo cual sería necesario tramitar la oportuna modificación del planeamiento general.

##### Art. 4.1.2. USOS ADMISIBLES

Los usos admisibles se establecerán en el correspondiente Plan Parcial o en el planeamiento de desarrollo que corresponda, en coherencia con lo dispuesto en las presentes Normas respetando los objetivos, criterios y demás condiciones establecidas y en particular con lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título II. Además deberán ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes.

#### **Art. 4.1.3. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN**

Las presentes Normas Urbanísticas o en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo anterior.

En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

Una vez aprobado el instrumento del Planeamiento que contenga las determinaciones de Ordenación Detallada, podrán edificarse los terrenos incluidos con anterioridad a que se haya completado la urbanización del sector siempre y cuando las obras de infraestructura básica del polígono estén ejecutadas en su totalidad y se prevea que la edificación contará con todos los servicios al ser terminada, no pudiendo ocuparse mientras no sea así.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a toda las infraestructuras necesarias del polígono para que puedan prestarse los servicios público necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.

Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

El incumplimiento de deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Referencia a los usos permitidos, autorizables y prohibidos descritos en Suelo Urbano de las Normas. En lo referente a los usos permitidos se estará a lo dispuesto en el Capítulo 5 del Título Segundo de las presentes Normas.

## CAPÍTULO 2: CONDICIONES PARA LA APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES

### Art. 4.2.1. OBJETO

Según lo dispuesto en el artículo 137 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, los Planes Parciales son los instrumentos adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable y pueden tener por objeto:

- a) En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

La elaboración de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, de septiembre de 2.008, y en la Sección 1<sup>a</sup> Capítulo V del Título II del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

La tramitación de los mismo se realizará conforme a lo dispuesto en la Sección 2<sup>a</sup> y Sección 4<sup>a</sup> Capítulo V del Título II del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

### Art. 4.2.2. DETERMINACIONES

Los Planes Parciales se desarrollarán de acuerdo a lo contenido en el Art. 1.8.2 del Capítulo 8 Título Primero de estas Normas y en el presente Título.

Las condiciones generales dimensionales, higiénicas, estéticas y de seguridad se fijarán en el correspondiente Plan Parcial.

Los Planes Parciales se redactarán conforme al Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, y contendrán como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 128 del citado Reglamento:

- Calificación urbanística respetando las reglas y criterios establecidos en los artículos 103, 106 bis y 127 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, en las condiciones señaladas en el apartado 5 del artículo 104.
- Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 1000 metros cuadrados edificables, con las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 104.
- Reservas de suelo para espacios libres públicos, con atención a las condiciones señaladas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y previendo al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con atención a las condiciones señaladas en el apartado 3 del artículo 106 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y previendo al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

- Asimismo, la ordenación detallada puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a los apartados 4.c) y 4.d) del artículo 127 del Reglamento de Urbanismo.

#### **Art. 4.2.3. DOCUMENTACIÓN**

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificados reglamentariamente en el artículo 142 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, conteniendo como mínimo:

Memoria justificativa de la Ordenación y sus determinaciones

Planos de información, incluido el catastral.

Planos de Proyecto.

Ordenanzas reguladoras.

Plan de etapas.

Estudio económico y financiero.

En todo caso, la documentación incluirá una Memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento, en desarrollo de lo establecido en el artículo 142.1 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1 del citado Reglamento.

#### **Art. 4.2.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

El Plan Parcial establecerá el sistema de actuación preferente para cada sector, que se justificará teniendo en cuenta:

- Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
- Los medios económicos financiero con que cuenta la Administración.
- La colaboración estimada de la iniciativa privada.
- La estructura de la propiedad del suelo.

Cualquier otra circunstancia que concurra en cada uno de los sectores.

## CAPÍTULO 3: CRITERIOS Y CARACTERÍSTICAS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES

### Art. 4.3.1. CRITERIOS EN SUELO URBANIZABLE

En el caso de **Suelo Urbanizable (S.UR.)**, se deberá dividir en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, teniendo en cuenta para su delimitación, en atención a lo dispuesto en el artículo 122 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León, las condiciones siguientes:

- La delimitación de los sectores debe hacerse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando en lo posible como límites terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes.
- Los sectores podrán ser discontinuos, si bien sólo a efectos de incluir terrenos destinados para dotaciones urbanísticas públicas.
- El uso predominante del sector se establecerá en el Plan Parcial, fijando en su caso los usos compatibles y prohibidos.
- La densidad máxima de edificación en usos privados por cada hectárea de sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales, se establece en 5000 metros cuadrados por hectárea. Se respetarán además los criterios para la calificación urbanística expuestos en el artículo 103. del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.
- Sólo para sectores de uso residencial, densidad máxima y mínima de población o números máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis del Reglamento de Urbanismo.
- El índice de integración social, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a viviendas con protección pública y que oscilará entre un mínimo del 30 % y un máximo del 80 %, con las excepciones recogidas en el apartado e)-1 del artículo 122 del Reglamento de Urbanismo.

Respecto a los sistemas de actuación se proponen los sistemas de "Concierto", cuando afecte a un solo propietario, y "Compensación" cuando afecte a más de un propietario, como regla general. No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el artículo 284 del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

## **TÍTULO QUINTO: DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO**

### **CAPÍTULO 1: DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

#### **Art. 5.1.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO**

Conforme al artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RU) tendrán la condición de Suelo Rústico (SR) los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Los terrenos, que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en el apartado anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Los terrenos que no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad, conforme al apartado 1-e) del artículo 30 del RU.

#### **Art. 5.1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO**

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en los Art. 9 y 20 de la LRSV/98. Asimismo en el Capítulo IV del Título I del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León (RU), se establecen las condiciones para la prevención activa de riesgos, prohibición de parcelaciones urbanísticas, protección de las vías públicas, prohibición de las obras de urbanización, los derechos en suelo rústico y los regímenes para cada categoría de suelo rústico. Definiéndose este Régimen del suelo rústico en el Art. 51, punto 2, como un régimen mínimo de protección, debiendo respetarse las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial:

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y cumpliendo la normativa de la legislación vigente.

#### **Art. 5.1.3. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO**

El suelo calificado como Rústico se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias y protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc.:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas S.R.C.
2. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, grafiado con las siglas S.R.A.T.
3. Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (S.R.A.I.)
4. Suelo Rústico con Protección Cultural (S.R.P.C.)
5. Suelo Rústico con Protección Natural (S.R.P.N.)
6. Suelo Rústico con Protección Especial (S.R.P.E)
7. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (S.R.P.I)

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

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de esta normativa urbanística o de la legislación sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, según dichas circunstancias particulares, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria. En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, deberá prevalecer lo establecido para la protección de los valores naturales y culturales, y en todo caso el que otorgue mayor protección.

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

Por tanto con lo anteriormente enumerado, el suelo rústico, se clasifica en:

**Suelo Rústico Común (S.R.C):** En coherencia con el artículo 37 del RU, estará constituido por los terrenos que deben clasificarse como rústicos pero que no se incluyen en ninguna otra categoría de las señaladas en este artículo.

En este caso, corresponde a los terrenos que tradicionalmente se han dedicado a cultivos agrícolas, principalmente en secano, ganadería intensiva y al entorno de los núcleos de población y que permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas, posibilitando un moderado desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

Las condiciones particulares y usos en cada una de estas zonas se detallan en el Capítulo 6 de este título.

**Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (S.R.A.T):** En coherencia con el artículo 37 del RU, estará constituido por los terrenos que las Normas estiman necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación del territorio.

Las medidas están encaminadas a la protección y la preservación de bodegas tradicionales. Suelen ser excavaciones realizadas en lomas próximas a los núcleos urbanos, de las que solamente asoman las ventilaciones y los accesos. Se busca su preservación del desarrollo urbanístico y de la aparición incontrolada de otro tipo de edificación que contamine visualmente el conjunto. Estas zonas están grafiadas en los planos correspondientes.

Las condiciones particulares y usos en cada una de estas zonas se detallan en el Capítulo 6 de este título.

**Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (S.R.A.I):** que a tenor de lo dispuesto en el artículo 33bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León está constituido por los terrenos que se han urbanizado de manera ajena al marco normativo vigente en su momento. Están situados junto al Río Tera, en la zona de El Tamaral.

Deberán ser objeto de regularización con el objeto de corregir los efectos de la ocupación, proteger el medio ambiente, mejorar la calidad de sus habitantes y prevenir riesgos en materia de tráfico, incendio e inundabilidad. Esta regularización se efectuará sobre la denominada Área de Regularización que se ordenará mediante un Plan Especial de Regularización.

Esta zona está grafiada en el plano correspondiente.

Las condiciones particulares y usos en cada una de estas zonas se detallan en el Capítulo 6 de este título.

**Suelo Rústico con Protección Cultural (S.R.P.C):** En coherencia con el artículo 37 del RU, estará constituido por los terrenos ocupados por los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, bienes arqueológicos o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

Las condiciones particulares y usos en cada una de estas zonas se detallan en el Capítulo 6 de este título.

**Suelo Rústico con Protección Natural (S.R.P.N):** En coherencia con el artículo 37 del RU, estará constituido por:

- Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de lagunas, embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección.
- Las vías pecuarias, excepto las que ya formen parte del suelo urbano.
- Los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna, la flora o las masas forestales.

Se establece la siguiente zonificación:

• Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural (**S.R.P.N.**) aquellas áreas coincidentes con los terrenos continuos de cierta extensión ocupados por vegetación natural relativamente bien conservada, ya sea arbustiva o arbórea (zonas de encinares, pinares, almendros...). Al mismo tiempo se incluye en esta zona las masas y márgenes del curso fluvial de los ríos Eria y Órbigo, parte de cuyos terrenos están declarados L.I.C.

También se incluye en esta protección de Suelo Rústico con Protección Natural, grado "Vías Pecuarias" (**S.R.P.N.vp**) aquellas áreas del término municipal coincidentes con el ancho legal de la Cañada Real Sanabresa

El trazado de dichas vías pecuarias figura, además de en los Planos de Ordenación correspondientes, en el Anexo de Documentación Sectorial que se adjunta como apéndice a estas Ordenanzas y Normas.

Las condiciones particulares y usos en cada una de estas zonas se detallan en el Capítulo 6 de este título.

**Suelo Rústico con Protección Especial (S.R.P.E):** que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, está constituido por los terrenos clasificados como suelo rústico y que estén amenazados por riesgos naturales incompatibles con su urbanización, como los inundables.

Se establece esta protección en los terrenos afectados por las crecidas del río Tera y del Arroyo de la Almucera.

El régimen de usos aplicable será el recogido en el artículo 65 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Serán de aplicación las prohibiciones contenidas en el citado artículo 65 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las condiciones particulares y usos en cada una de estas zonas se detallan en el Capítulo 6 de este título.

**Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (S.R.P.I.):** que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, está constituido por los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y estén ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de transportes...

Se establece esta protección para los terrenos ocupados por la autovía A-52, la carretera nacional N-525 y los terrenos colindantes.

El régimen de usos aplicable será el recogido en el artículo 63 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## CAPÍTULO 2: NÚCLEO DE POBLACIÓN

### Art. 5.2.1. DEFINICIÓN

Se considerará que constituye núcleo de población la implantación de todo asentamiento humano, que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes y constituya una agrupación de edificación identificable con el concepto de comunidad según las tradiciones de la zona.

## CAPÍTULO 3: CONDICIONES. NÚCLEO DE POBLACIÓN Y SUELO RÚSTICO

### **Art. 5.3.1. JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

Se prohíbe expresamente la formación de nuevos núcleos de población.

Además del cumplimiento de las determinaciones referidas en este Título, se establecen las siguientes condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población:

- No se permite la agrupación de más de dos viviendas inscritas en un círculo con centro en la vivienda y 250 m de radio.
- No se permite la construcción de nuevas viviendas a menos de 250 m del suelo clasificado como urbano o urbanizable.
- Las únicas viviendas permitidas serán, conforme al apartado e) del artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en dicho artículo.

Constituye peligro de formación de núcleo de población, las divisiones o segregaciones que efectúen fraccionamientos en contra de la legislación agraria o por debajo de la unidad mínima de cultivo definida por la Comunidad Autónoma, prohibiéndose las parcelaciones urbanísticas.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 4 Has. en secano y 1 Ha. en regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rural de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

### **Art. 5.3.2. PROHIBICIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial en los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.

## CAPÍTULO 4: CONDICIONES GENERALES EN SUELO RÚSTICO

### Art. 5.4.1. CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS USOS

Se tendrán en cuenta:

- Se observarán las determinaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como las contempladas en la Ley de Prevención Ambiental y otras normativas específicas de aplicación.

- Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas para la Zona 1, con las precisiones siguientes:

- Los materiales a utilizar serán los señalados con anterioridad, respetándose así mismo los valores paisajísticos del medio en que se ubican y manteniéndose los invariantes tipológicos tradicionales: forma de cubierta, pendiente y aleros. El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales, es decir, sillerías de piedra de la zona, adobes, tapias y ladrillo en tonos ocres, o en su defecto, morteros coloreados, revocos, acero cortén, hormigones vistos coloreados etc., con los tonos ocres y terrosos de las edificaciones tradicionales, de tal forma que se integren en el paisaje, según los tonos dominantes. Se permiten chapas metálicas, en una banda no superior a los 2,5 m de altura, a partir de 3 m sobre rasante y en los tonos y colores ya indicados.
- En cuanto a cubiertas se aplicará lo establecido para la Zona 1, permitiendo la cubierta plana en un 60% de la superficie de la edificación. En el caso de construcciones en las que su sistema constructivo exija disminuir el peso de la cubierta, podrán utilizarse otros materiales no tradicionales, siempre que su apariencia, color, textura, etc., sean rojo pardo.

Se prohíben expresamente, en los cierres de las parcelas, la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.

En su caso como norma general solo se permite el vallado con elementos diáfanos.

La altura máxima de los vallados será de 2 m. Los cerramientos de las fincas y las parcelas se podrán realizar con una parte ciega de fábrica revocada con morteros, en los tonos ocres y terrosos de las edificaciones tradicionales, de altura máxima 0,50 m., pudiendo rebasar esta altura con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,00 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual.

- Conforme al apartado 3 del artículo 24 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opacos se situarán como mínimo a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc.

La altura máxima permitida será de 7,50 m. a cornisa y 11,50 m. a cumbre, exceptuando los elementos singulares (silos, graneros... etc.) y las instalaciones especiales vinculadas a las obras públicas y a las construcciones de utilidad pública e Interés social, que se regirán por las condiciones especiales que se fijan para ellas en estas Normas.

Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el Art. 5.6.1 de las presentes Normas, los promotores de usos excepcionales en Suelo Rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señalen las presentes Normas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, salvo autorización expresa del pleno y justificación de la

no variación de la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

- Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:

- Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el enganche a los servicios municipales, a no ser que cuente con autorización expresa del pleno municipal.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en los Capítulos 2 y 3 del presente Título, junto a las que sean de aplicación del Título Segundo para los distintos usos.

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

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

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

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

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

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

- Se procurará evitar la introducción de cualquier elemento artificial que altere el paisaje natural o desfigure sus formas y perspectivas, modificando su valor estético.

- Se preservarán los suelos frente a la contaminación.

*En todos aquellos solares incoados o declarados B.I.C. así como en sus entornos de protección, las condiciones aquí expuestas podrán ser modificadas por la C.T.P. si con ello se mejoran las condiciones de protección, conservación o acceso a la misma y sin que las nuevas condiciones supongan un aumento de la edificabilidad de la parcela.*

Podrán alterarse estas condiciones en casos singulares de iniciativa pública o privada, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

#### **Art. 5.4.2. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN**

Únicamente se permiten realizar edificios e instalaciones acordes con los usos permitidos que se consideran en el Art. 5.5.3.

Todas las edificaciones mantendrán el carácter de aisladas, en las condiciones especificadas en los artículos siguientes.

Dispondrán a su costa, de abastecimiento de agua y energía eléctrica suficiente y resolverán la depuración de vertidos, para las que sean necesarias, según el destino de las instalaciones.

Se dispondrá de informe favorable de los organismos competentes que para cada tipo de suelo determinan las presentes Normas.

#### **Art. 5.4.3. USOS**

##### Derechos ordinarios:

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos, sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética a las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

##### Derechos excepcionales:

Los usos excepcionales se adscriben, para cada categoría de Suelo Rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

- Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- Usos sujetos a autorización, previa licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan. El procedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el Art. 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RU).
- Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso lo que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

#### **Art. 5.4.4. USOS AUTORIZABLES**

Conforme al artículo 57 del R.U., se consideran los siguientes usos autorizables, con observancia de lo autorizado para cada una de las zonas de protección:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
  - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
  - 6º. Las telecomunicaciones.
  - 7º. Las instalaciones de regadío.
  - 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

- 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
- 4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar asentamientos irregulares y de dotarles con los servicios necesarios.

## CAPÍTULO 5: CONDICIONES PARTICULARES DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Las condiciones y los usos del presente Capítulo, son de carácter general, siendo vinculantes las condiciones y usos especificados en el Capítulo 7 del presente Título.

### Art. 5.5.1. EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

Dentro de este grupo se incluyen las construcciones e instalaciones agropecuarias directamente ligadas o vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales (naves de almacenaje, maquinaria... etc.), en relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Explotaciones agropecuarias
- Edificaciones auxiliares, almacenes y silos:
- Edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.
- Establos y granjas:
  - Viveros e invernaderos:  
La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 80% de la finca con una altura máxima de 6 m. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.
  - Piscifactorías:  
Su Instalación fuera de los cauces naturales de los ríos deberá ir acompañada de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones específicas son:

- Cumplirán las determinaciones que para dichas construcciones fijan los organismos competentes.
- Las instalaciones deberán solucionar y costear sus propias infraestructuras y resolver autónomamente o de forma comunada el control y la depuración de sus vertidos.
- Las construcciones deberán mantener los invariantes tipológicos tradicionales: forma de cubierta, pendiente y aleros, excepto que se justifique convenientemente la imposibilidad de su cumplimiento debido a la naturaleza de la actividad o del proceso productivo.

La instalación de naves ganaderas se efectuará de conformidad con la legislación sectorial aplicable.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el Art. 5.5.1, son las siguientes:

1. Tipología: Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
  - En Suelo Rústico Común, para construcciones vinculadas al uso agrario, será la existente para construcciones no superiores a 30 m<sup>2</sup> y 3.50 m de altura a cornisa.
  - En instalaciones de ganadería intensiva: 5.000 m<sup>2</sup>. Para instalaciones intensivas de porcino la superficie mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.
  - En instalaciones agrícolas de más de 30 m<sup>2</sup> o de ganadería extensiva la Unidad Mínima de Cultivo (U.C.M.), entendida como la suma de las parcelas pertenecientes a la explotación dentro del término municipal siempre que se vinculen registralmente.
3. Retranqueos:
  - 5 m a caminos y al resto de linderos.
  - En instalaciones intensivas de porcino el retranqueo mínimo a todos sus linderos, incluida la fossa de purines, será de 15 m.
4. Ocupación máxima:
  - 20% (0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) sobre la 1<sup>a</sup> ha., 10% (0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) sobre la 2<sup>a</sup> ha. y 5% (0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) sobre el resto.
5. Altura máxima:
  - 1 planta y 7 m. a cornisa y 11 a cumbre, medido según el artículo 2.2.1.

6. Condiciones estéticas:  
Las establecidas en el apartado 3) del artículo 5.5.1.
7. Otras:
  - Distancia mínima de las explotaciones de porcino a núcleos urbanos, incluyendo la zona de El Tamaral, de 1.000 m.
  - Las instalaciones de ganado porcino deberán tener en todo su perímetro una barrera vegetal de no menos de 2 m. de altura.
  - Podrán ser autorizadas otras condiciones estéticas y de volumen siempre y cuando se justifique debido a las especiales condiciones de la explotación y con el visto bueno de la C.T.U.
  - A efectos de posibles legalizaciones, se estará a lo regulado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo que la desarrolle.

#### **Art. 5.5.2. EDIFICACIONES LIGADAS A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente al paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares. Si la actividad revistiera carácter de insalubridad o peligrosidad, se le aplicará el artículo correspondiente.

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

Sus condiciones generales son las siguientes:

1. Tipología:  
Edificación aislada
2. Parcela mínima:  
40.000 m<sup>2</sup>, con un frete mínimo de 100 m.
3. Retranqueos:  
A lindero exterior y laterales 5 m. y 250 m de separación de cualquier otra edificación con presencia habitual de personas.
4. Ocupación máxima:  
0,5% con un máximo de 200 m<sup>2</sup>.
5. Altura máxima:  
1 planta al menos en un 80% de su superficie y 2 en el resto y 7 m. a cornisa, medido según el Art. 2.2.1. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.

#### **Art. 5.5.3. VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Se permitirá la vivienda unifamiliar en los casos establecidos en el apartado e) del artículo 5.4.4.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el Art. 5.5.1, son las siguientes:

1. Tipología:  
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:  
La parcela mínima será la del uso al que esté vinculada.
3. Retranqueos:  
Los especificados para el uso al que se vincule., con un mínimo de 5 m. a todos los linderos. Deberá cumplir además con el concepto de no formación de núcleo de población, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.3.1 de las presentes Normas.
4. Ocupación máxima:  
Para uso de vivienda, la superficie ocupable máxima por parcela será de 300 m<sup>2</sup> sobre la parcela mínima + 1m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> del resto de la parcela, con obligación de vinculación registral de dichos aspectos.

Se permite una única vivienda por parcela.

5. Altura máxima:  
En el caso de edificación aislada, 7 m. a cornisa y 11 m. a cumbre, medido según el Art. 2.2.1.
6. Edificabilidad:  
La marcada por las condiciones de ocupación y altura.
7. Condiciones estéticas:  
Las establecidas en el apartado 3) del Art. 5.5.1. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le podrán aplicar las condiciones estéticas de éste.

#### **Art. 5.5.4. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL**

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

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Las instalaciones de regadío.
- 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima ni se establece superficie máxima construida ni retranqueos.

Las condiciones de las edificaciones serán las establecidas con carácter general para el Suelo Rústico, permitiéndose otras diferentes previa justificación por motivos funcionales.

#### **Art. 5.5.5. EDIFICIOS DE INTERÉS PÚBLICO**

Podrán construirse edificaciones o usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación a una ubicación concreta.

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

- **Servicios públicos y equipamientos** que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

- **Industrias** vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), y pequeños talleres domésticos o de industria tradicional, industria en general o usos comerciales.

Sus condiciones particulares son:

1. Tipología: Edificación Aislada.
2. Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
3. Retranqueos: 5 m. a todos los linderos.
4. Ocupación: 25% sobre los primeros 20.000 m<sup>2</sup> y 10% sobre el resto de parcela.
5. Altura máxima dos plantas y 7,00 m. a cornisa, medido según el artículo 2.2.1.

6. Podrán ser autorizadas otras condiciones estéticas y de volumen siempre y cuando se justifique debido a las especiales condiciones de la explotación y con el visto bueno de la C.T.U.

#### **Art. 5.5.6. EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA**

Estarán emplazadas en las parcelas que linden con la carretera, incluyendo el Camino Zamorano, y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma. Se considera un uso incluido dentro de los descritos en el apartado c) del artículo 57 del Reglamento de Urbanismo siempre y cuando no puedan adscribirse a otro uso.

A- Se distinguen los siguientes tipos:

- Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie máxima 200 m<sup>2</sup> y altura máxima de 7 m. a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
- Hoteles: altura máxima 2 plantas (B+1) y 7 m. a cornisa. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa. La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta.
- Restaurantes: altura máxima a cornisa de 7 m. Máximo dos plantas (B+1).
- Gasolineras: altura máxima de 7,00 m. Máximo dos plantas (B+1).
- Taller de reparación: altura máxima de 7 m. a cornisa. Máximo dos plantas (B+1).
- Puestos de socorro de ocupación inferior a 70 m<sup>2</sup> y 3,50 m. de altura máxima a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima. Máximo una planta (B). Con una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>.
- Puntos de venta de productos artesanales o típicos locales, de ocupación inferior a 100 m<sup>2</sup> y 3,50 m. de altura máxima.

B- Se establecen las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima: no se establece parcela mínima.
2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 4 m. como mínimo.
3. Deberá separarse 50 m. de la arista exterior de las calzadas en las autovías, 25 m en las nacionales y 18 m en el resto.
4. La edificabilidad será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la 1<sup>a</sup> ha., 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la 2<sup>a</sup> ha. y la 3<sup>a</sup> ha. y 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el resto de la parcela.
5. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante elementos ligeros abiertos por los cuatro laterales.
6. Se prohíbe el vallado de parcelas con elementos no diáfanos si estos no son vegetales.

#### **Art. 5.5.7. ESPACIOS DE ACAMPADA**

Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. Se destinará a superficie de acampada, incluyendo caravanas y bungalós, un máximo del 50% del espacio total. Se considera un uso incluido dentro de los descritos en el apartado g) del artículo 57 del Reglamento de Urbanismo siempre y cuando no puedan adscribirse a otro uso.

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

1. Tipología: Edificación aislada.

2. Parcela mínima: 40.000 m<sup>2</sup>.
3. Retranqueos: 20 m. a linderos.
4. Ocupación máxima: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> incluyendo todas las estructuras fijas (bungalós, oficinas, cafeterías, aseos, instalaciones...), no estando incluidas las tiendas de campaña ni caravanas y no permitiéndose ningún cuerpo de más de 500 m<sup>2</sup>.
5. Altura máxima: 3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas y 7 m. de altura a cornisa.

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

Sólo se podrá realizar esta actividad en las áreas así señaladas.

#### **Art. 5.5.8. EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL**

Se considera un uso incluido dentro de los descritos en el apartado g) del artículo 57 del Reglamento de Urbanismo siempre y cuando no puedan adscribirse a otro uso.

Se distinguen las siguientes situaciones:

- 1- Podrán disponerse áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, con parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup>, en las que será posible situar fuentes, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 30 m<sup>2</sup> y aseos-vestuarios de superficie inferior a 80 m<sup>2</sup>, de altura una planta más bajo-cubierta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m. de los linderos, con una edificabilidad máxima del 1% (0,1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>).

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

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

- En el caso de las edificaciones tradicionales son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 50% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en el Decreto 75/2013, de 38 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León, con un máximo de edificabilidad de la parcela de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Como parcela mínima se admite la existente. El retranqueo será el que tenga la edificación existente y de 5 m. para las ampliaciones.

- En el caso de edificaciones de nueva planta se establecen las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>.

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

3. La edificabilidad será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre los primeros 3.000 m<sup>2</sup> y 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el resto.

4. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas.

- 3- Podrán disponerse clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima 20.000 m<sup>2</sup>, una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 2 plantas y 7 m. a cornisa.

## CAPÍTULO 6: CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO RÚSTICO

### Art. 5.6.1. DIVISIÓN DE ZONAS EN SUELO RÚSTICO

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

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas S.R.C.
2. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, grafiado con las siglas S.R.A.T.
3. Suelo rústico de Asentamiento Irregular, grafiado con las siglas S.R.A.I.
4. Suelo Rústico con Protección Natural, grafiado con las siglas S.R.P.N.
5. Suelo Rústico con Protección Cultural, grafiado con las siglas S.R.P.C.
6. Suelo rústico de Protección Especial, grafiado con las siglas S.R.P.E.
7. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, grafiado con las siglas S.R.P.I.

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

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

### Art. 5.6.2. SUELO RÚSTICO COMÚN (S.R.C.)

Se han incluido en esta categoría los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y no se incluyen en ninguna de las categorías señaladas en los artículos siguientes, pero deben preservarse del proceso urbanizador.

Los usos permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo 6 del presente título, son:

1. Los citados en las letras a) del artículo 5.4.4.
2. Los citados en la letra c) del art. 5.4.4.

Los usos sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma son todos los demás citados en el artículo 5.4.4.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las especificadas en el artículo 5.4.1.

### Art. 5.6.3 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (S.R.A.T.)

Se han incluido en esta categoría los terrenos que se ha considerado necesario proteger para preservar las bodegas excavadas en las colinas como forma tradicional de ocupación humana del territorio y que no están incluidas en suelo urbano.

Los usos permitidos serán los característicos y tradicionales del asentamiento sin que suponga aumento de la superficie ocupada y se circumscribe al uso como bodega.

Estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e

instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Serán usos prohibidos, los incompatibles con la protección del asentamiento.

En todo el área estarán prohibidas las construcciones de nueva planta, cualquiera que sea su uso y destino salvo aquellas que se realicen para la defensa y protección de accesos y caminos, permitiéndose pequeños construcciones de acceso o porches de no más de 10 m<sup>2</sup>, con una altura máxima a cornisa de 3 m.

Las condiciones estéticas serán las fijadas para la Zona 1 con cubiertas exclusivamente de tierra o de teja cerámica curva en tonos terrosos.

En las construcciones existentes distintas de las bodegas tradicionales, las únicas obras permitidas serán las de conservación o mantenimiento, reparación y demolición. Será obligación de los propietarios el cuidado y mantenimiento en buen estado e las bodegas, así como de los accesos a las mismas.

Se permite en dichas construcciones la venta de productos típicos del lugar y el uso de hostelería en forma de restaurantes típicos, ubicados en las mismas cuevas o bodegas.

En caso de que sea posible, se permite la conexión del saneamiento a la red municipal.

En cumplimiento del artículo 61.d) del RUCyL, al objeto de conservar las características particulares del asentamiento, en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional se prohíbe la segregación de parcelas. Por lo que la parcela mínima será la existente, a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas, únicamente en el ámbito del asentamiento delimitado en los planos de ordenación.

#### **Art. 5.6.4 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (S.R.A.I.)**

Se han incluido en esta categoría los terrenos que se han urbanizado y ocupado de manera ajena al marco normativo vigente en su momento. Están situados junto al Río Tera, en la zona de El Tamaral.

Deberán ser objeto de regularización con el objeto de corregir los efectos de la ocupación, proteger el medio ambiente, mejorar la calidad de sus habitantes y prevenir riesgos en materia de tráfico, incendio e inundabilidad.

Esta regularización se efectuará sobre la denominada Área de Regularización El Tamaral cuya extensión permitirá el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, pudiendo incluir terrenos exteriores al ámbito a regularizar, siempre que sean imprescindibles para la ubicación de dotaciones urbanísticas.

Esta área de Regularización se ordenará mediante un Plan Especial de Regularización que tendrá por objeto establecer las condiciones y parámetros específicos de los usos permitidos y autorizables en el área, así como ordenar y programar las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para cumplir los objetivos indicados en los párrafos anteriores.

Dado el carácter no inundable de los terrenos y la ausencia de valor natural de los mismos, se mantendrá un régimen de usos que suponga un nivel de protección equivalente al existente para el Suelo Rústico Común.

Como medida de protección ante posibles incendios forestales, y siguiendo las directrices marcadas por el apartado 1.2.6 de la Sección SI5 del DB-SI del Código Técnico de la Edificación, se ha establecido una franja perimetral, medida desde las vallas de las parcelas edificadas, de 25 m de anchura, que deberá estar libre de árboles, arbustos u otros elementos vegetales que puedan propagar un incendio.

#### **Art. 5.6.5. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (S.R.P.N.)**

En coherencia con lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se delimita **Suelo Rústico con Protección Natural (S.R.P.N.)**, constituido por los terrenos de mayor valor ambiental, los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes (5 metros a cada lado de los cuadres), lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que deben ser protegidos por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, las masas forestales, la fauna o la flora.

Así mismo, se estará a lo dispuesto en el Reglamento del dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986 y en especial:

- Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.

- Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH.
- Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.
- La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en el vigente Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el RDPH.
- En especial se contemplará lo especificado en los artículos 234, 245, 246 y siguientes, y 259 del RDPH, relativos a los vertidos en las cuencas y autorizaciones.

En este tipo de suelo no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el Art. 5.7.1.

A continuación se especifican los usos, que, en este tipo de suelo conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se, consideran como usos sujetos a autorización y usos prohibidos:

· Los usos sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, son:

1. Los citados en las letras a), c), d) y f) del artículo 5.4.4.
2. Los citados en la letra g) del art. 5.4.4, salvo los que aparecen recogidos en el listado de usos prohibidos del apartado siguiente.

· Usos prohibidos:

1. Los citados en las letras b) y e) del artículo 5.4.4.
2. Dentro de los citados en la letra g) del art. 5.4.4, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

#### Red Natura 2000:

En el término de Quiruelas de Vidriales, perteneciente a la Red Natura 2000, se localiza una Zona de Especial Protección (ZEC), situada al noreste del municipio, en las proximidades de la localidad de Vecilla de la Polvorosa, correspondiendo con las riberas del río Órbigo. Es la ZEC – ES4130065. En estos terrenos los regímenes de usos serán:

- Con carácter general, solo serán autorizables los usos constructivos vinculados al aprovechamiento de los recursos naturales u otros que resulten de interés público.
- Los terrenos incluidos en estos ámbitos estarán sujetos además de a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y a la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, de forma específica, también a la siguiente legislación sectorial recientemente aprobada:
  - Acuerdo 15/2015, de 19 de marzo, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Plan Director para la Implantación y Gestión de la Red Natura 2000 en Castilla y León.
  - Decreto 57/2015, de 10 de septiembre, por el que se declaran las zonas especiales de conservación y las zonas de especial protección para las aves, y se regula la planificación básica de gestión y conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.
  - Orden FYM/775/2015, de 15 de septiembre, por la que se aprueban los Planes Básicos de Gestión y Conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.

#### **Art. 5.6.6. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (S.R.P.C.)**

El Suelo Rústico con Protección Cultural (S.R.P.C.), se establece sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

En este tipo de suelo no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el Art. 5.7.1.

A continuación se especifican los usos, que, en este tipo de suelo conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se, consideran como usos sujetos a autorización y usos prohibidos:

· Los usos sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, son:

1. Los citados en las letras a), c), d) y F) del artículo 5.4.4.
2. Los citados en la letra g) del art. 5.4.4, salvo los que aparecen recogidos en el listado de usos prohibidos del apartado siguiente.

· Usos prohibidos:

1. Los citados en las letras b) y e) del artículo 5.4.4.
2. Dentro de los citados en la letra g) del art. 5.4.4, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

No se admite la búsqueda, extracción, manipulación ni alteración de cualquier bien arqueológico existente en el subsuelo sin previa autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

#### **Art. 5.6.7. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (S.R.P.E.)**

Se han incluido en esta categoría los terrenos incompatibles con su urbanización por estar amenazados por los desbordamientos del Río Tera y el Arroyo de la Almucera.

En este tipo de suelo no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el Art. 5.7.1.

A continuación se especifican los usos, que, en este tipo de suelo conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se, consideran como usos sujetos a autorización y usos prohibidos:

· Los usos sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, son:

1. Los citados en la letra a) del artículo 5.4.4 salvo los de ganadería porcina.
2. Los citados en las letras b), c), d), f) y g) del artículo 5.4.4.
3. Los citados en la letra g) del art. 5.4.4, salvo los que aparecen recogidos en el listado de usos prohibidos del apartado siguiente.

· Usos prohibidos:

1. De los citados en la letra a) del artículo 5.4.4, solamente los de ganadería porcina.
2. Los citados en la letra y e) del artículo 5.4.4.
3. Dentro de los citados en la letra g) del art. 5.4.4, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

##### **5.6.7.1 Limitaciones añadidas para las zonas inundables en Suelo Rústico:**

En cualquier caso, cualquier uso que se pretenda llevar a cabo en las zonas inundables recogidas en el plano 03. ZONAS INUNDABLES deberá cumplir con las siguientes limitaciones derivadas del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

##### **A- Zonas de flujo preferente:**

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y

Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

- a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.
- c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.
- e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
- f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
- g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.
- h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.
- i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicione las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

**B- Zonas inundables con probabilidad baja o excepcional (T=500años):**

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. El promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

3. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

4. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4 de la Ley de Aguas, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA,

#### **Art. 5.6.8. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (S.R.P.I.)**

Se han incluido en esta categoría los terrenos que se clasifican como suelo rústico y estén ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de transportes...

Se establece esta protección para los terrenos ocupados por la autovía A-52, la carretera nacional N-525 y sus zonas de afección que se extienden a cada lado de estas carreteras hasta 100 metros desde la arista exterior de la explanación en la A-52 y 50 metros en el caso de la N-525.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, en el R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y R.D. 114/2001, de 9 de febrero, que modifica el anterior, en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre de Carreteras de Castilla y León, y en el R.D. 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

En la medida que sea compatible con la normativa señalada en el párrafo anterior, se aplicará, conforme al artículo 63 del R.U., el siguiente régimen de protección:

- Son usos permitidos:

1. Los citados en la letra c) del artículo 5.4.4. cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumento de planeamiento urbanístico.

· Los usos sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, son:

1. Los citados en las letras a), b) y F) del artículo 5.4.4.

2. Los citados en la letra c) del art. 5.4.4, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumento de ordenación del territorio o el planeamiento urbanístico.

3. Los citados en la letra g) del artículo 5.4.4 cuando no estén señalados como prohibidos en el número siguiente.

· Usos prohibidos los no citados en el artículo 5.4.3 y 5.4.4 y además:

1. Los citados en las letras d) y e) del artículo 5.4.4

2. Dentro de los citados en la letra g) del artículo 5.4.4, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Cualquier tipo de actuación que se pretenda ejecutar en las zonas definidas en la Ley 37/2015 de Carreteras y en la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León, denominadas como de dominio público, de servidumbre, de afeción de carreteras o en la franja definida por las líneas límite de edificación, requerirá autorización previa del Ministerio de Fomento, de la Consejería de Fomento o de la Diputación Provincial en función de la titularidad estatal, autonómica o provincial respectivamente.

En concreto, conforme al artículo 33.1 de la Ley 37/2015, de Carreteras, dentro de la zona de limitación de la edificabilidad queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrolle en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

**Art. 5.6.9. CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES MORFO-TIPOLÓGICAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RÚSTICO**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD							
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (**)	Unifamiliar aislada	La del uso al que esté vinculada	Los del uso al que esté vinculada > 5m	300 m <sup>2</sup> sobre parcela mínima + 1 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	Aislada: 7 m.			
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS	Aislada	En ganadería intensiva: 5.000 m <sup>2</sup>	5m. a todos los linderos	20% sobre la 1º 10% sobre la 2ºHa. y 5% sobre el resto de la parcela	1 planta y 7 m.	La CTMAU, podrá modificar las anteriores condiciones		
		En intensivo porcino: 10.000 m <sup>2</sup>	15 m a todos los linderos					
		Para uso agrícola y hasta 30 m <sup>2</sup> construidos: la existente						
		Agrícolas o ganadería extensiva de más de 30 m <sup>2</sup> : UMC	5m. a todos los linderos					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	Aislada	40.000 m <sup>2</sup> , frente >100m	> 5 m y 250 m de edificaciones con presencia habitual de personas	0.5 % < 200 m <sup>2</sup>	II plantas y 7 m.			
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA INTERSOCIAL (**)	Aislada	Obras públicas e infraestructuras territoriales	-	-	-	La CTMAU, podrá modificar las anteriores condiciones		
		Servicios públicos y equipamientos	CTMAU	CTMAU	CTMAU			
		Industria agropecuaria, talleres de industria tradicional e industria general	5.000 m <sup>2</sup>	5m. a todos los linderos	25% sobre los 20.000 m <sup>2</sup> primeros y 10% sobre el resto			
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA	Aislada	Almacenes de útiles	La existente	4 m. a todos los linderos	200 m <sup>2</sup>	1 planta y 7 m.		
		Hoteles			30% sobre la 1º ha., 10% sobre la 2º ha y la 3º ha, y 1% sobre el resto	2 plantas y 7 m.		
		Restaurantes						
		Gasolineras						
		Talleres de reparación	< 100 m <sup>2</sup>		< 100 m <sup>2</sup>			
		Puestos de socorro						
		Puntos de venta de prod. tradicionales						
ESPACIOS DE ACAMPADA	Aislada	40.000 m <sup>2</sup>	20 m.	10 %, con cuerpos inferiores a 500 m <sup>2</sup>	7 m. edificio pral. 3,50 m. resto	Edificabilidad 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS	Aislada	Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	3.000 m <sup>2</sup>	5 m.	Aseos 80 m <sup>2</sup> Kiosco 30 m <sup>2</sup>	1 planta y 3,50 m.	Edificabilidad 0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		Turismo rural en edif. existente	La existente	El existente y 5 m para ampliaciones				
	Aislada	Turismo rural: nueva planta	3.000 m <sup>2</sup>	5 m. a todos los linderos	25% sobre los 3.000 m <sup>2</sup> primeros y 5% sobre el resto	2 plantas y 7 m.		
		Clubes sociales, deportivos y de campo	Aislada	20.000 m <sup>2</sup>	20 m.	5%		

(\*\*) Uso sujeto a autorización, y/o sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental.

UMC.: Unidad Mínima de Cultivo, entendida como la suma de las parcelas pertenecientes a la explotación dentro del término municipal, que deberá vincularse registralmente.

CTMAU.: Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO RÚSTICO						
	S.R.COMÚN	S.R. ASENTAMIENTO O TRADICIONAL	S.R. DEASENTAMIENTO IRREGULAR	S.R. PROTECCIÓN NATURAL	S.R. PROTECCIÓN ESPECIAL	S.R. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	CONPROTECCIÓN CULTURAL SRPC..
Vivienda Unifamiliar	SA	NP	Pendiente de "Área de Regularización"	NP		NP	NP
EDIFICACIONES AGRÍCOLAS	P	P (bodegas )		SA	SA	P	SA
EDIFICACIONES GANADERAS	P	NP		SA	P Expl. Porcinis NP	SA	SA
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	SA	NP		NP	SA	SA	NP
OBRAS PÚBLICAS INFRAESTRUCTURAS	P	NP			SA	P*	SA
EDIFICACIONES DE INTERÉS PÚBLICO	Serv.Públicos y equipamientos Industrias	SA		SA	SA	SA	SA
		NP		NP	NP	NP	NP
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA	P	NP		SA	SA	SA	SA
ESPACIOS DE ACAMPADA	SA	NP		SA	SA	SA	SA
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS	SA	NP		SA	SA	SA	SA

Los usos permitidos, deberán cumplir todas las condiciones citadas en los capítulos 1,2,3,4,5,6,7 y 8, del presente Título

P, Uso permitido según condiciones

SA, Uso sujeto a autorización de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de las Juntas de Castilla y León.

NP, Uso no permitido

Todos los usos en Suelo Rústico con Protección Cultural estarán sujetos a autorización de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, o en su defecto de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

\* Cuando estén previstos en la planificación sectorial.

## CAPÍTULO 7: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN

### Art. 5.7.1. PROCEDIMIENTO

Para todos los usos que necesiten autorización excepcional de uso en suelo rústico, el procedimiento, será el regulado en los artículos 306, 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RU), para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

1. La documentación exigible, que se detalla en el artículo 307-2 del RU, será suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.
2. Será preceptivo un período de información pública de veinte días, que deberá anunciarse en el "Boletín Oficial de la Provincia" y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
3. Concluida la información pública, la comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud al RU, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

Todas las construcciones que se realicen en suelo rústico con Protección Cultural, necesitarán autorización de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, o en su defecto a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

Todas las construcciones que se realicen en suelo rústico con Protección de Infraestructuras, necesitarán autorización del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

## TÍTULO SEXTO: NORMAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

### CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

#### **Art. 6.1.1. OBJETO**

El objeto del Catálogo de Bienes Protegidos es la protección y conservación de los bienes del término municipal que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, ambientales, o paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, en arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL, que remite a los artículos 41 y 42 de la misma y en los artículos 49 y 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Las Normas de Protección están encaminadas proteger todos aquellos elementos que, de distinta naturaleza y por diferentes causas, resultan de interés.

#### **Art. 6.1.2. ALCANCE**

De acuerdo con las disposiciones legales en materia de urbanismo en cuanto a protección del patrimonio, recogidas en el artículo 121 del RUCyL, se establece, como documento imprescindible de estas Normas Urbanísticas, un Catálogo de Bienes Protegidos, el cual reúne y ordena aquellos elementos del término municipal que se estima merecen ser protegidos, conservados o recuperados, e indica, para cada uno de ellos, el grado de protección y los criterios y normas que procedan para su conservación, recuperación y adaptación al entorno, las cuales, junto con todo lo articulado en el presente Título VI, son de obligado cumplimiento.

En cumplimiento de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se deberá atender a lo dispuesto en el Informe de prospección arqueológica del municipio de Quiruelas de Vidriales y al Catálogo de Bienes Arqueológicos incluido en el mismo.

Los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación y a cuyas determinaciones se vincula su utilización.

#### **Art. 6.1.3. CONTENIDO DEL CATÁLOGO**

El catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas estará constituido por los siguientes elementos:

- 1- Bienes de Interés Cultural: Quiruelas de Vidriales no tiene bienes declarados BIC pero las cruces y escudos del término cuentan con declaración genérica de BIC en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- 2- Elementos Arquitectónicos incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- 3- Yacimientos y Lugares arqueológicos: los recogidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León y los determinados por el estudio arqueológico.
- 4- Bienes inmuebles tradicionales: por considerarse representativos del patrimonio e identidad cultural del municipio de Quiruelas de Vidriales.

#### **Art. 6.1.4. RÉGIMEN URBANÍSTICO**

Según lo dispuesto en el artículo 121.2 del RUCyL, para cada elemento catalogado, las Normas Urbanísticas deben indicar al menos el grado de protección que debe aplicársele, que podrá ser integral, estructural o ambiental.

La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:

- 1- Obligación de que el régimen de intervención en el inmueble respete la conservación de sus elementos, según el grado de catalogación y sus condiciones particulares.
- 2- La catalogación excluye al edificio de la situación expresa de fuera de ordenación urbanística, aun cuando las características que presente sean disconformes respecto a la ordenación de la zona en que se encuentre.
- 3- La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición. Las posibles intervenciones de demolición en el mismo deberán respetar las determinaciones proteccionistas de las Normas u otros planeamientos que se redacten.
- 4- La destrucción media (entre el 25% y el 75%), o mayoritaria (cuando supere esos porcentajes), obligará a sujetarse a las condiciones de edificación de las Normas Urbanísticas, con independencia de la reconstrucción de los elementos y características que motivaron su declaración en las mismas condiciones en que se encontraba.

Para aquellos inmuebles o elementos incluidos en el Catálogo las condiciones impuestas en las fichas correspondientes prevalecerán sobre las condiciones generales.

Cualquier intervención que se realice en un inmueble o elemento incluido en el Catálogo requerirá, previamente a la concesión de la licencia, el informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora.

#### **Art. 6.1.5. RÉGIMEN ARQUEOLÓGICO**

En materia de patrimonio arqueológico se atenderá a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, que en su artículo 94 establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incluir un Catálogo de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y las normas necesarias para su protección, los cuales están relacionados en el Informe de prospección arqueológica incorporado al presente documento y cuyas determinaciones e información se trasladan de forma íntegra al Catálogo de Elementos Protegidos.

De la citada Ley 12/2002 se tendrá especial atención a los artículos 52 (órdenes para investigación), 53 (suspensión de obras), 55 (autorización de actividades arqueológicas), 56 (consecuencias del incumplimiento de obligaciones), 57 (autorización de obras), 58 (financiación de los trabajos arqueológicos), 59 (régimen de propiedad) y 60 (hallazgos casuales).

Conforme al artículo 51 de la Ley 12/2002, para cualquier actuación arqueológica, y de acuerdo al artículo 51 de la citada Ley 12/2002, será preceptiva la obtención del permiso otorgado por el organismo competente en temas de cultura, exigiendo, por lo tanto, la presencia de profesionales con la titulación reglamentaria en temas de patrimonio arqueológico que redactarán una Memoria que permitirá a la administración competente valorar los resultados y determinar la continuación o no de los trabajos arqueológicos.

## CAPÍTULO 2: CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

### Art. 6.2.1. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

El catálogo se ciñe a aquellos bienes inmuebles que se considera poseen elementos físicos que deben ser mantenidos, rehabilitados o recuperados.

Para la inclusión de un inmueble en el Catálogo se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

:

- a) Los Bienes declarados de Interés Cultural reconocidos por la legislación de patrimonio en vigor a nivel Estatal y Regional, incluyendo los cruceros, escudos, emblemas, piedras heráldicas, etc.
- b) Los elementos arquitectónicos incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- c) Los Bienes Inmuebles significativos o que configuran espacios urbanos singulares.
- d) La fecha relevante o el momento histórico de su construcción.
- e) El contexto urbano en el que se ubican dichos inmuebles.
- f) El valor representativo de cada inmueble en la memoria colectiva del núcleo.
- g) Las características materiales de calidad o de dificultad de ejecución. Se protegen aquellos edificios en los que las habilidades constructivas con las que se ha ejecutado, y si la calidad y características de sus materiales suponen un valor y una seria dificultad material para ser reproducidas.,
- h) Las edificaciones singulares, tanto religiosas como civiles.
- i) La pertenencia a soluciones tipológicas con calado histórico.
- j) La capacidad de soportar características funcionales mínimas de uso o habitabilidad.

### Art. 6.2.2. NORMAS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

El grado de protección integral se aplica a los inmuebles más significativos y de mayor valor histórico y arquitectónico. En esta categoría también se incluyen los cruceros, escudos, emblemas, etc. existentes en los inmuebles, pudiendo estos pertenecer a cualquier otro grado de protección.

Este grado de protección integral afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Título Segundo Capítulo 3 de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 2.3.2 y 2.3.3, así como y las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona 1.

Además cumplirán:

1. Las obras admitidas en los edificios con protección integral son las de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, demolición de cuerpos añadidos al original y reconstrucción de partes del original desaparecidas, debidamente documentadas.
2. No se admitirán cambios de la distribución espacial del edificio ni modificaciones de su envolvente.
3. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

4. Con objeto de asegurar la protección asignada, a la solicitud de licencia, o declaración responsable, de cualquier obra que afecte a elementos catalogados, se deberá acompañar de una descripción gráfica y fotográfica suficiente del estado actual de dichos elementos. Pudiendo el Ayuntamiento no otorgar licencia en tanto no se disponga de esta información.

#### **Art. 6.2.3. NORMAS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

El grado de protección estructural se aplica a edificios con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna.

Los edificios señalados con grado de protección estructural cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Título Segundo Capítulo 3 de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 2.3.2 y 2.3.3 al igual que las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona 1.

Además cumplirán:

1. Las obras permitidas en este nivel son las de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración, manteniendo la envolvente de edificio sin modificaciones, pudiendo llegarse al vaciado y sustitución completa de su interior siempre y cuando no afecte a los valores del inmueble que han motivado su protección.

No obstante, se permite la apertura de vanos en paños actualmente ciego, en aquellas obras de rehabilitación, acondicionamiento o reestructuración total o parcial de la edificación cuya finalidad sea un cambio de uso de la edificación o de parte de ella, siempre que se mantenga la prevalencia del macizo sobre el vano, la proporción vertical de estos últimos y la realización de las carpinterías y, en su caso, las contraventanas, con madera como material exclusivo.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán fijadas para la zona.
3. Con objeto de asegurar la protección asignada, a la solicitud de licencia, o declaración responsable, de cualquier obra que afecte a elementos catalogados, se deberá acompañar de una descripción gráfica y fotográfica suficiente del estado actual de dichos elementos. Pudiendo el Ayuntamiento no otorgar licencia en tanto no se disponga de esta información.

#### **Art. 6.2.4. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

El grado de protección ambiental se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, no tanto por su valor específico como por su recuerdo histórico integrante del patrimonio cultural colectivo. Se protege su capacidad de componer y formar parte de un paisaje urbano de calidad.

Las zonas y edificios señalados con grado de protección ambiental cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Título Segundo Capítulo 3 de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 2.3.2 y 2.3.3, así como las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona 1, pudiendo ser modificadas con el visto bueno de la C.T. de Patrimonio de la Junta de Castilla y León.

Además:

1. Las obras permitidas en el ámbito de este grado son todas las definidas en el Art. 1.6.3, con la particularidad de que las obras de demolición deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando, en su caso, los elementos señalados como objeto de la protección.
2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.
3. Con objeto de asegurar la protección asignada, a la solicitud de licencia, o declaración responsable, de cualquier obra que afecte a elementos catalogados, se deberá acompañar de una descripción gráfica y fotográfica suficiente del estado actual de dichos elementos. Pudiendo el Ayuntamiento no otorgar licencia en tanto no se disponga de esta información.

#### **Art. 6.2.5. TIPOS DE INTERVENCIONES EN LOS EDIFICIOS**

En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones:

1. Restauración: Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.
2. Conservación: Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior, y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes. Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.
3. Consolidación: Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo y reparación de las estructuras existentes, con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio. En los edificios incluidos en el catálogo, las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos realizados originalmente, salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.
4. Rehabilitación: Son las obras de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:
  - a) Rehabilitación básica: cuando las obras afecten a elementos comunes, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas, sin alteraciones importantes en su organización general.
  - b) Rehabilitación integral: cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, pendientes de las cubiertas, incluyendo la remodelación interior o espacios habitables.

En ambos tipos, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierres de patios interiores, con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos de las ordenanzas, y la modificación de elementos de comunicación vertical, siempre que las obras no alteren los aspectos básicos de la tipología original y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico.

5. Restructuración: Se entiende por obras de reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos. Las obras de reestructuración pueden alcanzar distintos grados:
  - a) Reestructuración parcial: son las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin recuperar el 50% de la superficie total.
  - b) Reestructuración Total: son las que eliminan los elementos significativos o principales, o afecten a una superficie mayor al 50%.

Las afecciones de fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. De ser necesario, podrían alcanzar hasta el vaciado del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores y de los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes en su interior.

6. Reconstrucción: Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso, también en su organización espacial. Están vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas, ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o se reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.
7. Ampliación: Son las obras dirigidas a unir parcelas contiguas o edificaciones adyacentes entre sí para formar un único cuerpo de edificación.

8. Demolición: Son las obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.
9. Sustitución: Son las obras dirigidas al derribo y la posterior sustitución de la edificación.

#### **Art. 6.2.6. PLANES Y NORMAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN**

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de protección de elementos de interés en las condiciones expresadas en los Art. 1.8.4 y Art. 1.8.6, Capítulo 8 del Título Primero de estas Ordenanzas y Normas, y según el Art. 143 y siguientes del Reglamento 22/2004, de 29 de enero, de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Art. 6.2.7. SUBVENCIONES Y AYUDAS**

Con el fin de facilitar la participación de los ciudadanos en el cumplimiento de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento con base en las determinaciones que con este fin se contienen en la Ley del Suelo y la Ley de Patrimonio Cultural adoptará las medidas necesarias para tal fin, promocionando la rehabilitación de inmuebles y bienes de interés para lo que proporcionará información y asesoramiento a los particulares para que tengan conocimiento y puedan beneficiarse ampliamente de las disposiciones vigentes para el fomento de la conservación del patrimonio edificado.

## CAPÍTULO 3: ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS

### Art. 6.3.1. ÁMBITO, DEFINICIÓN Y NORMATIVA

En cumplimiento de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a través de la información facilitada por el Servicio Territorial de Cultura de Zamora, consistente en, consulta del Inventario Arqueológico de Castilla y León (IACyL) e informes técnicos relativos a actuaciones arqueológicas, que, previa solicitud de permiso, fue contrastada en el trabajo de campo, ha sido redactado por técnico competente el Informe de Prospección Arqueológica que acompaña el presente documento y que incluye el preceptivo Catálogo de bienes arqueológicos, en el que se recogen de forma individualizada para cada elemento sus características generales y las normas de protección específicas y que ha sido incorporado al documento "*CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE QUIRUELAS DE VIDRIALES*", que forma parte de estas normas urbanísticas.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León.
- Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
- Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre la protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico artístico.
- Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León por la que se dictan instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural.
- Cuanta legislación sobre Patrimonio, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

Las siguientes definiciones, contempladas en los artículos 51 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se entenderán extensivas tanto a Suelo Urbano como A Suelo Rústico:

- 1- Son **excavaciones arqueológicas** las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.
- 2- Son **prospecciones arqueológicas** las exploraciones superficiales o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos a que se refiere el párrafo anterior.
- 3- Son **controles arqueológicos** las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en lo que se presume la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establece las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.
- 4- Son **estudios directos** con reproducción de arte rupestre todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidos a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.
- 5- Se consideran **hallazgos casuales** los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios de Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole. En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable o en Suelo Rústico, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura, un informe del hallazgo.

Cualquier hallazgo susceptible de ser considerado yacimiento arqueológico, deberá notificarse de forma inmediata al Ayuntamiento y al Servicio Territorial de Cultura o al Organismo que lo sustituya.

No se admite la búsqueda, extracción, manipulación ni alteración de cualquier bien arqueológico existente en el subsuelo, forme parte o no de yacimientos inventariados, sin previa autorización de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, o en su defecto a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por técnico competente sobre el punto de la intervención.

Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura.

Serán ilícitas, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Como normas generales, se actuará según los siguientes criterios:

1. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.
2. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.
3. En general, y fuera de los puntos catalogados, el Ayuntamiento informará al Servicio Territorial de Cultura, previamente a la concesión de Licencia, de las siguientes actuaciones, para, en su caso, establecer las medidas oportunas:
  - Apertura de caminos y viales
  - Grandes movimientos de tierra.
  - Grandes roturaciones.
  - En general, cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisan, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
  - Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológico", tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (Art. 41.3) y en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial d Educación y Cultura.

Según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación de territorio, cuando las actuaciones a que se refieran puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los mismos.

Tal estimación deberá ser realizada por un técnico con competencia profesional en la materia y someterse a informe de la Consejería competente en materia de Cultura, cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.

#### **Art. 6.3.2. ORDENANZA ARQUEOLÓGICA**

##### **6.3.2.1. NIVELES DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA:**

En este capítulo, se exponen los distintos niveles de protección y los criterios de intervención arqueológica aplicados a los elementos del patrimonio arqueológico incluidos en el catálogo elaborado para las Normas Urbanísticas Municipales de Quiruelas de Vidriales y Anejo. La inclusión de dicho catálogo en la normativa urbanística responde a la necesidad de proteger el patrimonio cultural, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo tanto, la normativa que a continuación se expone tiene como objetivo estipular una serie de mecanismos para conciliar la conservación del patrimonio con el desarrollo urbanístico o cualquier otro. Atendiendo a los criterios que se vienen aplicando en la redacción de documentos urbanísticos como el que nos ocupa, para establecer niveles de protección a los elementos arqueológicos recogidos en el Catálogo, se distinguen para éste tres grados (Grado 1, Grado 2 y Grado 3). Los criterios de intervención en cada uno de estos niveles se explicarán convenientemente en líneas posteriores.

Los distintos grados han sido establecidos atendiendo a la tipología del bien y su categoría. Estas categorías vienen recogidas en el artículo 92.2 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril) que clasifican los bienes arqueológicos en:

1. Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.
2. Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.
3. Lugares Arqueológicos, no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En el Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico de Quiruelas de Vidriales y Anejo se distinguen dos tipos de elementos: yacimientos arqueológicos y hallazgos aislados.

En cuanto a metodología, para los yacimientos arqueológicos la más adecuada es la arqueológica a través de excavaciones en área, catas, sondeos o el control arqueológico de los movimientos de tierra.

El Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico que se adjunta al final de esta memoria está formado por una serie de fichas creadas específicamente para este Catálogo, en la que se incluyen todos los aspectos culturales y patrimoniales relevantes de cada uno de los bienes, tal y como establece el Artículo 92 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007 de 19 de abril), en su punto 2.2.

### **6.3.2.2 ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS:**

Cada uno de los tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3) establecidos, lleva pareja la ejecución de unas determinadas intervenciones arqueológicas, siempre y cuando el bien se vea afectado por algún proyecto urbanístico autorizable. El Decreto 37/2007 define los distintos tipos de actividades arqueológicas en el artículo 106.1:

Tienen la consideración de actividades arqueológicas:

- a. Las prospecciones arqueológicas que son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remociones del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.
- b. Las excavaciones arqueológicas que son las remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo.
- c. Los controles arqueológicos, que son las supervisiones de las remociones de terreno que se realicen, en lugares en los que se presume la existencia de bienes del Patrimonio Arqueológico cuya existencia no está suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias que, en su caso, se hallen.
- d. Los estudios directos con reproducción de arte rupestre, que son todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o sistemas análogos, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.
- e. Cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico.

### **6.3.2.3 GRADOS DE PROTECCIÓN:**

Una vez expuestos en qué consisten los distintos tipos de intervenciones arqueológicas, a continuación se determinan los niveles de protección establecidos para los elementos integrantes en el Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico de Quiruelas de Vidriales y Anejo, donde se fijan las actividades arqueológicas que deben realizarse en ellos, en el caso de verse afectados por alguna obra autorizable. Los grados de protección establecidos para cada uno de estos bienes, se han efectuado teniendo siempre en cuenta la información con la que contamos a día de hoy acerca de los mismos. Si en el futuro se contara con nuevos datos, el nivel de protección que se les aplica podría cambiar.

#### **Nivel de Protección Grado 1:**

Este ámbito de protección se aplicará a los Bienes de Interés Cultural y a aquellos yacimientos de probado interés arqueológico y de valor histórico relevante, ya sea por contar con excavaciones previas o por evidentes muestras indiscutibles sobre la presencia exacta de restos arqueológicos notables.

El Grado 1 de protección establece que los proyectos permitidos se limitarán a trabajos de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor. Las solicitudes de autorización para este tipo de obras tendrán que ir acompañadas de un estudio de la incidencia sobre el elemento arqueológico afectado, redactado por titulado superior con competencia profesional en dicha materia. Además, a este estudio se incorporará un programa de trabajos arqueológicos complementarios que contemplará las actuaciones necesarias, excavaciones y controles, cuyo objetivo primero será la preservación y conservación del bien. En cualquier caso, estas intervenciones deberán contar con la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural u órgano administrativo competente.

En los casos de elementos etnológicos o bienes arquitectónicos, en los que las intervenciones estrictamente arqueológicas, excavaciones y controles, no son adecuadas al no suponerse la existencia de restos soterrados, se determina la necesidad de conservación del bien en el mejor estado posible, evitando su alteración o daño. Igualmente, se estudiará la necesidad de abordar su restauración y/o consolidación en aquellos casos que su estado de conservación así lo aconseje. En cualquier caso, toda intervención deberá contar con la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural u órgano administrativo competente.

Aquellos bienes arqueológicos a los que se aplique el Grado 1 y se ubiquen en suelo rústico, los usos en ellos permitidos se ajustará a lo dispuesto en los artículos 56 y 64.2 del Reglamento de Urbanismo para los Suelos Rústicos con Protección Cultural (Decreto 22/2004). Igualmente, también se estará a lo dispuesto en el artículo 92.2.3 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Por último, este grado de protección se puede adoptar a posteriori para elementos o espacios previamente protegidos con niveles inferiores y en los cuales las medidas aplicadas acrediten la presencia de vestigios destacados.

Los bienes protegidos con este nivel recogidos en el Catálogo elaborado para este proyecto son San Juan/ El Valle, Las Bodegas, Los Llanos, San Miguel y Las Peñas.

#### **Nivel de Protección Grado 2:**

Este rango se aplica a los enclaves arqueológicos en los que, a pesar de las abundantes evidencias arqueológicas documentadas en superficie, es necesaria una valoración de la importancia arqueológica de los mismos y su alcance espacial.

Por lo tanto, de forma previa a las remociones de tierra, deberá elaborarse una propuesta de actuación arqueológica sobre la superficie que va a sufrir el impacto de las obras en el enclave, con el fin de obtener el preceptivo permiso de actividad arqueológica expedido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural u órgano administrativo competente. Dicha propuesta será redactada por un técnico arqueólogo y en ella se recogerá la ejecución de sondeos encaminados a la comprobación y valoración del yacimiento, cuya metodología será convenientemente explicada y desarrollada en dicha propuesta. Tanto el número como las dimensiones

establecidas para estos sondeos se adecuarán a las características del enclave y de la obra, y deberán trazarse dentro del área de afección de la misma.

Una vez finalizados los sondeos, si los vestigios arqueológicos exhumados son de una elevada importancia arqueológica, será necesaria la realización de una excavación en área de todo el espacio afectado por las obras, e incluso, el enclave podría cambiar su nivel de protección elevándose al Grado 1.

En el supuesto en el que los restos exhumados en la fase de sondeos no sean lo suficientemente significativos como para desarrollar una excavación arqueológica en área, se llevará a cabo, de forma complementaria, un control arqueológico de los movimientos de tierra que se ejecuten en el área al que se le había atribuido el Grado 2. Este control será efectuado por un técnico arqueólogo y está encaminado a la documentación de restos arqueológicos en zonas no sondeadas, y que podrían ponerse en evidencia durante las remociones de tierra de la obra.

En el caso de que los resultados de dichos sondeos indicaran que los restos arqueológicos sobrepasan el espacio delimitado como yacimiento, las dimensiones de esta área se ampliarán y con ello, la protección de Grado 2 se haría extensiva a esa nueva zona.

Aquellos bienes arqueológicos a los que se aplique el Grado 2 y se ubiquen en suelo rústico, los usos en ellos permitidos se ajustará a lo dispuesto en los artículos 56 y 64.2 del Reglamento de Urbanismo para los Suelos Rústicos con Protección Cultural (Decreto 22/2004). Igualmente, también se estará a lo dispuesto en el artículo 92.2.3 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Los bienes recogidos en el Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico de Quiruelas de Vidriales y Anejo que están protegidos con este grado son Teso de los Vidrios, Los Arenales y Los Arenales II.

#### **Nivel de Protección Grado 3:**

Los bienes con nivel de protección 3 son aquellos en los que la presencia de vestigios arqueológicos, aún siendo probable, no está garantizada.

En estos casos, la medida correctora será llevar a cabo un control arqueológico durante los movimientos de tierra de la obra que se execute. Esta intervención arqueológica tiene carácter preventivo y consiste en la observación directa de las remociones de tierra por parte de un arqueólogo profesional, cuyas visitas pueden ser diarias o incluso de forma permanente. Los planteamientos y criterios técnicos de este trabajo, estarán plasmados en la preceptiva propuesta técnica de actuación arqueológica presentada por el técnico arqueólogo para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, y de esta forma obtener, el permiso de actuación arqueológica.

Si durante el desarrollo de los trabajos de control fueran exhumados restos arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos y se tomarán las medidas de protección más adecuadas. Si los restos son de suma relevancia, será necesaria una exhaustiva documentación que se realizará a través de una excavación en área del espacio afectado por las obras, e incluso, si procede, teniendo en cuenta la importancia de los restos evidenciados, se procederá al cambio de protección al Grado 1.

Si los resultados arqueológicos son nulos o su correspondiente documentación y registro ha quedado solventado durante el desarrollo de dicho seguimiento, la actuación arqueológica se considerará finalizada.

Los bienes recogidos en el Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico de Quiruelas de Vidriales y Anejo que están protegidos con este grado son Ladera del Antiguo Cementerio, Valdefrades y Terraza +10.

### Art. 6.3.3. LISTADO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

En la siguiente tabla se exponen, de forma resumida, los bienes incluidos en el Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico de Quiruelas de Vidriales y anejo, donde se indica la clasificación del suelo que ocupan y el grado de protección que se les ha atribuido.

Nombre del Yacimiento/ Hallazgo Aislado (Código IACyL)	Nº Ficha del catálogo	Tipo de Bien	Protección Cultural	Clasificación del suelo que ocupa	Nivel de Protección
San Juan/ El Valle (49-171-0001-01)	01	Yacimiento Arqueológico	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico con Protección Cultural	1
Las Bodegas (49-171-0001-02)	02	Yacimiento Arqueológico	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Urbano/ Suelo Rústico con Protección Cultural	1
Los Llanos (49-171-0001-03)	03	Yacimiento Arqueológico	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico con Protección Cultural	1
Teso de los Vidrios (49-171-0002-01)	04	Yacimiento Arqueológico	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico con Protección Cultural	2
San Miguel (49-171-0002-02)	05	Yacimiento Arqueológico	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico con Protección Cultural	1
Las Peñas (49-171-0002-03)	06	Yacimiento Arqueológico	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico con Protección Cultural	1
Los Arenales (49-171-0002-04)	07	Yacimiento Arqueológico	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico con Protección Cultural	2
Ladera del Antiguo Cementerio (49-171-0002-05)	08	Hallazgo Aislado	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico con Protección Cultural	3
Valdefrades	09	Hallazgo Aislado	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico con Protección Cultural	3
Los Arenales II	10	Yacimiento Arqueológico	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico con Protección Cultural	2
Terraza +10	11	Hallazgo Aislado	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Suelo Rústico con Protección Cultural	3

Los suelos clasificados como Rústicos con Protección Cultural solo serán compatibles con las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales, tal y como recoge el art. 64.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004). Por ello queda prohibida la realización de remociones de mayor calado tales como extracciones, nivelaciones, subsolaciones o cualquier otra actuación en el subsuelo. Habrá de ponerse en conocimiento de las autoridades competentes en materia de patrimonio, cualquier otra actuación proyectada estos terrenos, a los efectos de obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas que contendrán aquellas medidas correctoras que en cada caso se determinen. El promotor de dichas actividades queda totalmente vinculado a las citadas directrices.

El art. 92.2.3 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León corrobora lo anterior al proclamar "en los lugares arqueológicos incluidos en Suelo Rústico con Protección Cultural no deberán autorizarse usos excepcionales que puedan suponer un detrimento de los valores que han motivado su protección cultural", dejando abierta la posibilidad de resolución desestimatoria.

Un estudio arqueológico previo consistente en la realización de sondeos encaminado a la detección de evidencias arqueológicas será practicado en aquellos yacimientos localizados en Suelo Urbano cuya catalogación sea anterior a la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Dicho trabajo habrá de ser ejecutado por parte de un técnico competente a expensas del promotor y siempre provisto de la correspondiente autorización administrativa emanada de las autoridades competentes en cultura.

Una vez valorados los resultados obtenidos en los sondeos, corresponde a la Administración que resolvó conceder el permiso estudiar nuevas medidas, en las que cabrían desde la excavación en área a la continuación de las obras.

Igualmente para las futuras recalificaciones de terreno, pasando de rústico a Suelo Urbanizable, se actuaría conforme a lo dispuesto en el art. 92.2.3 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León donde se establece "se realizarán los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en los terrenos que clasificados como suelo rústico en cualquier categoría pretendan clasificarse con cualquier categoría de suelo urbanizable".

Cualquier proyecto que implique cambio de usos en el suelo tales como la mutación de las actividades agrícolas tradicionales en aquellos terrenos que tengan las calificaciones de suelo rústico y suelo urbanizable, por cualesquiera otras que nada tengan que ver con las anteriores e impliquen movimientos de tierra, así como la recalificación de suelos, serán objeto de un estudio arqueológico previo. Este consistirá en una prospección arqueológica intensiva de los terrenos afectados, del que se desprenderá la redacción de un informe en el que se refleje el desarrollo y resultado de los trabajos, así como las medidas correctoras en caso de detectarse evidencias arqueológicas. Para la ejecución de esta intervención, el promotor deberá contratar los servicios de un técnico competente, el cuál tramitará ante la administración todos aquellos permisos preceptivos para el desarrollo de la actividad arqueológica, y redactará el informe arriba referenciado. Dicho informe ha de ser presentado ante la administración competente que será la que autorice, desestime o matice las medidas correctoras propuestas en función de los resultados de los trabajos.

En el caso de la existencia de proyectos que impliquen la apertura de caminos y viales, grandes remociones de tierra y/o grandes roturaciones, el Ayuntamiento dará traslado al Servicio Territorial de Cultura, de forma previa a la concesión de licencia, a fin de establecer las medidas oportunas.

Zamora, octubre de 2020.

**Enrique de Juan Roncero P.  
UA30 ARQUITECTOS S.L.P.**