

ÍNDICE

**TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

---

- Artículo 1.- Objeto de las Normas Urbanísticas Municipales.-
- Artículo 2.- Normas de interpretación.-

**TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

---

**CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

- Artículo 3.- Clases y categorías del suelo.-

**CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL PARA LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO**

- Artículo 4.- Determinaciones generales específicas para el SUC.-
- Artículo 5.- Determinaciones de ordenación general específicas para SU-NC.-
- Artículo 6.- Determinaciones de ordenación general para el SR.-

**CAPÍTULO 3 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO**

**Sección 1ª.- Régimen común para el planeamiento de desarrollo, la gestión urbanística y usos del suelo.**

- Artículo 7.- Condiciones comunes para su desarrollo y derechos y deberes de los propietarios.-
- Artículo 8.- Planeamiento de desarrollo y parámetros de ordenación detallada.-
- Artículo 9.- Proyectos de urbanización.-
- Artículo 10.- Ámbitos y sistemas de actuación.-
- Artículo 11.- Actos sujetos a licencia.-
- Artículo 12.- Consulta urbanística y solicitud de alineación.-

**TÍTULO III: NORMATIVA COMUN DE USOS**

---

- Artículo 13.- Régimen general de usos.-
- Artículo 14.- Ámbito de la regulación de usos.-
- Artículo 15.- Autorización no municipal.-
- Artículo 16.- Compatibilidad de Usos.-
- Artículo 17.- Cambio de uso.-
- Artículo 18.- Clasificación de usos genéricos y pormenorizados.-
- Artículo 19.- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.-
- Artículo 20.- Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal.-
- Artículo 21.- Usos recreativos.-
- Artículo 22.- Usos de edificación para infraestructuras y dotaciones urbanísticas.-
- Artículo 23.- Usos de edificación residencial.-
- Artículo 24.- Uso de edificación para actividades terciarias.-
- Artículo 25.- Usos industriales y aprovechamientos extractivos.-

**TÍTULO IV: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACION**

---

**CAPÍTULO 1 NORMATIVA COMÚN DE EDIFICACIÓN**

**Sección 1ª.- Condiciones comunes de edificación.-**

- Artículo 26.- Alineaciones.-
- Artículo 27.- Rasantes.-
- Artículo 28.- Ocupación del área de retranqueo a lindero.-
- Artículo 29.- Aprovechamiento del subsuelo.-
- Artículo 30.- Altura de la edificación.-
- Artículo 31.- Número máximo de plantas.-
- Artículo 32.- Altura máxima de la edificación.-
- Artículo 33.- Altura mínima.-
- Artículo 34.- Cómputo de superficie edificable.-
- Artículo 35.- Cerramientos de azoteas y terrazas.-
- Artículo 36.- Entrantes, vuelos y salientes.-
- Artículo 37.- Accesibilidad en edificios.-
- Artículo 38.- Portales y escaleras.-
- Artículo 39.- Acceso exterior a garajes y aparcamiento.-
- Artículo 40.- Calidad de la edificación.-
- Artículo 41.- Programa mínimo de vivienda y dimensiones mínimas.-
- Artículo 42.- Programa mínimo de edificios para usos diversos.-
- Artículo 43.- Ventilación e iluminación.-
- Artículo 44.- Patios.-
- Artículo 45.- Altura libre de plantas.-
- Artículo 46.- Estabilidad de los terrenos y cimentaciones.-
- Artículo 47.- Garajes y aparcamientos de vehículos.-
- Artículo 48.- Conductos de ventilación.-
- Artículo 49.- Tendederos.-
- Artículo 50.- Elementos de protección.-
- Artículo 51.- Toldos y marquesinas.-
- Artículo 52.- Carteles y muestras.-
- Artículo 53.- Banderines.-

- Artículo 54.- Señalización de fincas.-  
Artículo 55.- Servicios de correos.-  
**Sección 2ª.- Condiciones comunes estéticas.-**  
Artículo 56.- Control municipal.-  
Artículo 57.- Preservación de vistas panorámicas.-  
Artículo 58.- Silueta de los núcleos.-  
Artículo 59.- Tipo de edificación.-  
Artículo 60.- Composición de fachadas y cubiertas.-  
Artículo 61.- Huecos y ventanas.-  
Artículo 62.- Elementos de instalaciones.-  
Artículo 63.- Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas.-  
Artículo 64.- Vallados en suelo urbano.-  
Artículo 65.- Vallados en suelo rústico y urbanizable.-  
Artículo 66.- Ajardinamiento de parcelas en suelo rustico.-  
Artículo 67.- Ajardinamiento de instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.-

**CAPÍTULO 2 NORMAS COMUNES PARA LAS PARCELACIONES**

- Artículo 68.- Parcela.-  
Artículo 69.- Parcela mínima.-  
Artículo 70.- Condiciones de forma de parcela.-  
Artículo 71.- Modificación de parcelas.-  
Artículo 72.- Solar.-  
Artículo 73.- Espacios libres y jardines de uso privado.

**TÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

**CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL SOBRE DOTACIONES URBANISTICAS**

- Artículo 74.- Delimitación y reserva.-  
Artículo 75.- Criterios de diseño, ejecución y mantenimiento de dotaciones urbanísticas públicas.-

**CAPÍTULO 2 DOTACIÓN URBANÍSTICA DE VÍAS PÚBLICAS**

- Artículo 76.- Definición.-  
Artículo 77.- Identificación.-  
Artículo 78.- Régimen de las vías públicas estatales, autonómicas y provinciales. Zonificación.-  
Artículo 79.- Sistema local viario.-

**CAPÍTULO 3 DOTACIÓN URBANÍSTICA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

- Artículo 80.- Definición  
Artículo 81.- Régimen de utilización.-  
Artículo 82.- Condiciones de uso.-  
Artículo 83.- Criterios de diseño y ejecución.-  
Artículo 84.- Condiciones de edificación.-  
Artículo 85.- Condiciones estéticas.-

**CAPÍTULO 4 DOTACIÓN URBANÍSTICA DE SERVICIOS URBANOS**

- Artículo 86.- Definición.-  
Artículo 87.- Régimen de ejecución.-

**CAPÍTULO 5 DOTACIÓN URBANÍSTICA DE EQUIPAMIENTOS**

- Artículo 88.- Definición.-  
Artículo 89.- Régimen de utilización.-  
Artículo 90.- Condiciones de uso.-  
Artículo 91.- Condiciones de edificación.-  
Artículo 92.- Condiciones estéticas.-

**TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO**

**CAPÍTULO 1 NORMAS COMUNES SOBRE SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

- Artículo 93.- Densidad edificatoria.-  
Artículo 94.- Actividades sometidas a prevención y control integrados de la contaminación.-  
Artículo 95.- Actividades sometidas al régimen de impacto ambiental.-  
Artículo 96.- Extracción de áridos y explotaciones mineras.-  
Artículo 97.- Vertederos de residuos y chatarras.-  
Artículo 98.- Movimientos de tierras.-  
Artículo 99.- Actuaciones en masas arboladas.-  
Artículo 100.- Protección de la fauna.-  
Artículo 101.- Actividades y usos de interés público en el suelo rústico.-

**CAPÍTULO 2 NORMAS COMUNES DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS**

- Artículo 102.- Definición.-  
Artículo 103.- Grado de protección.-  
Artículo 104.- Delimitación genérica.-  
Artículo 105.- Condiciones de uso, edificación y estéticas.-

**TÍTULO VII: OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

- Artículo 106.- Dotaciones específicas para ámbitos de planeamiento especial.-  
Artículo 107.- Dotaciones específicas para ámbitos de conservación o recuperación de espacios naturales.-

**TÍTULO VIII: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

**CAPÍTULO 1 ORDENANZA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO/ CASCO URBANO (SUC-CU)**

- Artículo 108.- Ámbito de aplicación.-
- Artículo 109.- Tipología edificatoria.-
- Artículo 110.- Condiciones de uso.-
- Artículo 111.- Condiciones del solar para la edificación.-
- Artículo 112.- Condiciones de la edificación y aprovechamiento.-
- Artículo 113.- Condiciones especiales.-
- Artículo 114.- Dotaciones.

**CAPÍTULO 2 ORDENANZA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO, AMPLIACIÓN DE CASCO (SUC-AC)**

- Artículo 115.- Ámbito de aplicación.-
- Artículo 117.- Condiciones de uso.-
- Artículo 118.- Condiciones del solar para la edificación.-
- Artículo 119.- Condiciones de la edificación y aprovechamiento.-
- Artículo 120.- Condiciones especiales.-
- Artículo 121.- Dotaciones.

**CAPÍTULO 3 ORDENANZAS DEL SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO ASUMIDO**

**Sección 1ª.- Ordenanza PA-01**

- Artículo 122.- Definición y ámbito de aplicación.-
- Artículo 123.- Condiciones de edificación.-

**CAPÍTULO 5 ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACION**

- Artículo 128.- Definición.-

**TÍTULO IX: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

- Artículo 129.- Definición y delimitación.-

**TÍTULO X: CONDICIONES EN SUELO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES SOBRE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL**

- Artículo. 130.- Definición.-
- Artículo 131.- Delimitación.-
- Artículo 132.- Condiciones de uso.-
- Artículo 133.- Condiciones de edificación.-

**CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES SOBRE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL**

- Artículo 135.- Definición.-
- Artículo 136.- Delimitación.-
- Artículo 137.- Condiciones de uso.-
- Artículo 138.- Condiciones de edificación.-
- Artículo 139.- Condiciones estéticas.-

**TÍTULO X: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO**

**CAPÍTULO 1 RÉGIMEN PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RUSTICO**

**Sección 1ª.- Suelo rústico común, SR-C.-**

- Artículo 140.- Definición.-
- Artículo 141.- Delimitación.-
- Artículo 142.- Condiciones de uso.-
- Artículo 143.- Condiciones de edificación.-
- Artículo 144.- Condiciones estéticas.-
- Artículo 145.- Definición de núcleo de población.-
- Artículo 146.- Determinaciones para la edificación.-
- Artículo 147.- Edificaciones existentes.-

**Sección 2ª.- Suelo rustico/ protección agropecuaria, SR/PA.-**

- Artículo 148.- Definición.-
- Artículo 149.- Delimitación.-
- Artículo 150.- Condiciones de uso.-
- Artículo 151.- Condiciones de la edificación.-
- Artículo 152.- Condiciones estéticas.-

**Sección 3ª.- Suelo rustico/protección natural cauces fluviales, SR-PN/CF.-**

- Artículo 153.- Definición.-
- Artículo 154.- Régimen legal.-
- Artículo 155.- Delimitación.-
- Artículo 156.- Zonificación funcional.-
- Artículo 157.- Condiciones de uso.-
- Artículo 158.- Régimen de usos en la zona de cauce.-
- Artículo 159.- Régimen de usos en zona de servidumbre.-
- Artículo 160.- Régimen de Usos en la zona de policía.-
- Artículo 161.- Usos en la zona de protección.-
- Artículo 162.- Condiciones de edificación.-
- Artículo 163.- Condiciones estéticas.-

**Sección 4ª.- Suelo rústico protección natural paisajística, SR-PN/P.-**

- Artículo 164.- Definición.-
- Artículo 165.- Delimitación.-
- Artículo 166.- Condiciones de Uso.-
- Artículo 167.- Condiciones de edificación.-
- Artículo 168.- Condiciones estéticas.-

**Sección 5ª.- Suelo rústico protección natural forestal, SR-PN/F.-**

- Artículo 169.- Definición.-
- Artículo 170.- Delimitación.-
- Artículo 171.- Condiciones de Uso.-
- Artículo 172.- Condiciones de edificación.-
- Artículo 173.- Condiciones estéticas.-

**Sección 6ª.- Suelo rústico protección natural/ montes de utilidad pública, SR-PN/MUP.-**

- Artículo 174.- Definición.-
- Artículo 175.- Delimitación.-
- Artículo 176.- Condiciones de Uso.-
- Artículo 177.- Condiciones de edificación.-
- Artículo 178.- Condiciones estéticas.-

**Sección 7ª.- Suelo rustico/protección natural, vías pecuarias, SR-PN/VP.-**

- Artículo 179.- Definición.-
- Artículo 180.- Régimen legal.-
- Artículo 181.- Delimitación.-
- Artículo 182.- Condiciones de uso.-
- Artículo 183.- Condiciones de edificación.-
- Artículo 184.- Condiciones estéticas.-
- Artículo 185.- Régimen sancionador.-

**Sección 8ª.-Suelo rústico protección de infraestructuras, SR-PI.-**

- Artículo 186.- Definición.-
- Artículo 187.- Delimitación.-
- Artículo 188.- Condiciones de uso.-
- Artículo 189.- Condiciones de edificación.-
- Artículo 190.- Condiciones Estéticas y otros.-

**Sección 9ª.- Suelo rústico de protección cultural/arqueológico, SR-PC/A.-**

- Artículo 191.- Definición.-
- Artículo 192.- Régimen legal.-
- Artículo 193.- Delimitación.-
- Artículo 194.- Régimen de usos.-
- Artículo 195.- Condiciones de edificación.-
- Artículo 196.- Condiciones estéticas.-

**Sección 10ª.- Suelo rústico de asentamiento irregular, SR-AI.-**

- Artículo 197.- Definición.-
- Artículo 198.- Delimitación.-
- Artículo 199.- Condiciones de uso.-
- Artículo 200.- Condiciones de edificación.-
- Artículo 201.- Condiciones estéticas.-
- Artículo 202.- Determinaciones para la edificación, tramitación, y la solución de la dotación de servicios.-

**TÍTULO XI: ORDENACIÓN DETALLADA PARA SUPUESTOS ESPECIALES**

**Sección 1ª.- Determinaciones sobre elementos de impacto negativo, fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.-**

- Artículo 203.- Definición.-
- Artículo 204.- Delimitación.-
- Artículo 205.- Condiciones de uso y edificación.-

**Sección 2ª.- Determinaciones específicas para la línea férrea FEVE**

- Artículo 206.- Delimitación.-
- Artículo 207.- Régimen jurídico.-
- Artículo 208.- Policía de ferrocarriles.-
- Artículo 209.- Licencia municipal de obras y/o de actividad.-
- Artículo 210.- Régimen de uso en la zona de dominio público.-
- Artículo 211.- Régimen de uso en la zona de servidumbre.-
- Artículo 212.- Régimen de usos en la zona de afección.-
- Artículo 213.- Plantación de arbolado.-
- Artículo 214.- Líneas eléctricas telefónicas y telegráficas.-
- Artículo 215.- Cruces subterráneos.-
- Artículo 216.- Medidas de protección.-
- Artículo 217.- Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes.-
- Artículo 218.- Nuevas urbanizaciones y centros o establecimientos.-
- Artículo 219.- Cierres o vallados.-



NORMATIVA URBANISTICA

## **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

---

### **Artículo 1.- Objeto de las Normas Urbanísticas Municipales.-**

Estas Normas Urbanísticas Municipales (en adelante NUM) tienen por objeto la ordenación general de todo el territorio del término municipal de GARRAFE DE TORIO (LEON), estableciendo la ordenación general y la clasificación del suelo, la ordenación detallada del suelo urbano consolidado (SU-C), la ordenación general del suelo urbano no consolidado (SU-NC) y del suelo urbanizable (SUR) y la ordenación general y detallada de las diferentes categorías de suelo rústico (SR).

### **Artículo 2.- Normas de interpretación.-**

La interpretación del contenido de las presentes Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento, a través de los Servicios Técnicos Municipales de que disponga, o que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde al Ayuntamiento por medio de los Servicios Técnicos Municipales.

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

#### **1.- Normas generales de interpretación:**

1.1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, sin que pueda existir un desfase superior al 5%, en más o en menos, en superficie entre ambas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

1.2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

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

1.4. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en

atención a la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2.- Normas de aplicación supletoria:

En materia de interpretación y corrección de errores regirán supletoriamente a los criterios previstos en el número anterior los previstos en los Art. 176 y 177 del RUCyL.

## **TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

---

### **CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

#### **Artículo 3.- Clases y categorías del suelo.-**

Estas Normas Urbanísticas clasifican el suelo del Término Municipal en Urbano, Urbanizable y Rústico, según la delimitación contenida en los planos de clasificación y ordenación. Cada una de estas clase de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

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

#### **Suelo urbano**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en la LUCyL, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro de esta clase de suelo, estas Normas Urbanísticas diferencian dos categorías:

a) **SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC):** Terrenos urbanos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas. No requiere planeamiento de desarrollo. Pueden redactarse Estudios de Detalle para reajustar determinaciones de ordenación detallada o completarla ordenando los volúmenes edificables.

Se subdivide en las siguientes zonas de ordenanza residencial:

- SUC-CU, Casco Urbano.
- SUC-AC, Ampliación de casco.
- SUC-PA, Planeamiento asumido.

b) **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC).** Terrenos urbanos que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

Se delimitan sectores conforme a la LUCyL con el fin de de establecer o completar la ordenación detallada a través del Estudio de Detalle preceptivo y cumplir las exigencias de equidistribución de la LUCyL y demás condiciones que permitan completar el proceso urbanístico.

#### **Suelo urbanizable**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del Planeamiento Urbanístico con el fin de permitir que el desarrollo urbanístico pueda diferirse en el tiempo.

Conforme a la LUCyL, las presentes Normas Urbanísticas clasifican Suelo Urbanizable (SUR), que queda regulado por lo previsto en los artículos 46 a 48 del RUCyL.

## Suelo rústico

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que no se clasifican como suelo urbano o urbanizable y que deben ser preservados de su urbanización, conforme al Art.15 LUCyL. Con tal criterio, el Suelo Rústico queda subdividido en las categorías y subcategorías cuya enumeración se recoge a continuación:

- SR-C Suelo rústico común.
- SR-PA Suelo rustico con protección agropecuaria.
- SR-PN/CF Suelo rústico con protección natural/ cauces fluviales.
- SR-PN/P Suelo rústico con protección natural/ paisajística.
- SR-PN/F Suelo rústico con protección natural/ forestal.
- SR-PN/MUP Suelo rustico con protección natural/ montes de utilidad pública.
- SR-PN/VP Suelo rustico con protección natural/ vías pecuarias.
- SR-PI Suelo rústico con protección de infraestructuras
- SR-PC/A Suelo rústico con protección cultural arqueológico.
- SR-AI Suelo rústico de asentamiento irregular.

La delimitación de las distintas categorías de Suelo Rústico se recoge en los planos de la serie nº 1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000.

## CAPÍTULO 2

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL PARA LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

#### Artículo 4. Determinaciones generales específicas para el SUC.-

##### Unidades Urbanas

Las zonas clasificadas como SUC constituyen una única unidad urbana en cada una de las localidades del término municipal.

##### Unidades de normalización y urbanización

Cuando se estime conveniente para una mejor gestión o cumplimiento de los deberes urbanísticos podrán delimitarse, en SUC, Unidades de Normalización y Urbanización en los términos del Art. 97 a través de los Proyectos de Normalización del Art. 219 y demás concordantes, todos ellos del RUCyL.

##### Derechos y Obligaciones de los Propietarios del SUC

Los propietarios del SUC tienen el derecho y obligación, previamente a la obtención de la correspondiente licencia municipal, a completar la urbanización de sus terrenos hasta que adquieran la condición de solares y a edificar en éstos en las condiciones que en cada caso establezca la LUCyL y estas NUM, así como a materializar todo el aprovechamiento real resultante de aplicar directamente a la parcela bruta las determinaciones de estas NUM.

##### Planeamiento asumido SUR-PA.

Se corresponde con los siguientes planeamientos de desarrollo cuya ordenación se asume:

Planeamiento asumido	Aprobación definitiva	Publicación
Plan Parcial Venta de la Tuerta	20/07/1997	
Idem Modificado	9/11/1981	
Idem como Estrella de Izar		
Plan Parcial Sector 11(*)	05/05/2003	06/08/2003
Plan Parcial Sector 3 Palazuelo de Torío	15/04/2005	27/05/2005
Idem Modificado	23/07/2007	28/08/2007
Plan Parcial Sector suelo urbanizable S-UED-A/A	16/05/2007	26/06/07

(\*) Sobre el Plan Parcial del Sector 11 de las antiguas Normas se ha realizado un Estudio de Detalle. En sesión plenaria, de fecha 8 de Octubre de 2009, se acordó que las determinaciones de dicho Estudio de Detalle, que afectaba a las parcelas RM/Ce/01 y EAis/05-05, quedarán recogidas en estas NUM, por lo que las mismas se adjuntan en un anexo de este documento.

#### Artículo 5.- Determinaciones de ordenación general específicas para SU-NC y SUR.-

En el suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, SU-NC, o como Suelo Urbanizable, SUR, los criterios para la delimitación de los sectores, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 122 del RUCyL, a tener en cuenta en los Estudios de Detalle o en los Planes Parciales, respectivamente, que los desarrollen:

- a).- Cada sector asegurará la conexión a los sistemas dotacionales, asumiendo las cargas derivadas de ampliaciones o refuerzos de los sistemas de utilización general existentes, según se prevean en el planeamiento de desarrollo.
- b).- Los parámetros a tener en cuenta en el planeamiento de desarrollo respetarán los límites que se recogen en el siguiente cuadro.

Parámetros de ordenación general, Art. 122 RUCyL	SU-NC	SUR
Delimitación	Sectores Continuos	Sectores Continuos
Usos predominantes	R1,R2,R3 (Art. 23)	R1,R2,R3 (Art.23) I1,I2 e I3 (Solo en el sector de uso industrial)
Usos compatibles Los establecidos en esta N.U.	DU-EL DU-EQ T1,T2,T3, (Art.24)	DU-EL DU-EQ T1,T2,T3, (Art.24)
Usos prohibidos	Los demás	Los demás
Plazo para ordenación detallada	8 años	8 años
Edificabilidad máxima	<5.000 m <sup>2</sup> /Ha	< 5.000 m <sup>2</sup> /Ha
Densidad máx. de población	30 viv./Ha.	30 viv/Ha
Densidad mín. de población	10 viv./Ha.	10 viv/Ha
Índices de variedad uso	>10%	> 10%
Índice de variedad tipológica	> 20%	> 20%
Índice de integración social	30%	30%

<b>Parámetros de ordenación general potestativos, Art. 125 RUCyL</b>		
Reserva para aparcamientos. Art. 44.2.b) LUCyL	Una de uso público x100m2 construibles	Una de uso público x100m2 construibles
Reserva para espacios libres públicos y equipamientos públicos. Art. 44 LUCyL	20 m2x100 uso predominante del sector	30 m2x100 uso predominante, mínimo 10% del sector

En el caso de desarrollo de nuevos sectores, se advierte de la obligatoriedad de ampliar las instalaciones de depuración existentes o construir nuevas instalaciones ya que las existentes resultan claramente insuficientes.

### **Artículo 6.- Determinaciones de ordenación general para el SR.-**

De conformidad con lo dispuesto en el Art.23 y siguientes de la LUCyL y 124 del RUCyL, se establecen las determinaciones de ordenación general para la protección del suelo rústico.

Los propietarios del suelo rústico están sujetos al régimen general de deberes y derechos que se especifican en los Art. 23 a 29 de la LUCyL y 51 a 65 del RUCyL.

#### **1.- Identificación de las categorías de SR**

Se establecen las categorías que se indican en el Art. 3 de estas NUM.

#### **2.- Clasificación general de usos en SR.**

Según el art. 124 del RUCYL, se establece la siguiente calificación de usos:

- a).- PERMITIDOS
- b).- SUJETOS A AUTORIZACIÓN
- c).- USOS PROHIBIDOS

Los regímenes de autorización de los usos excepcionales que se adscriben a cada categoría de suelo rústico, divididos en permitidos, sujetos a autorización y prohibidos, se ajustará a lo establecido en el Art. 58 del RUCyL y según se indica en el apartado específico de cada uno de dichas categorías, a través del procedimiento regulado en el Art. 25 LUCyL y 306 a 308 RUCyL y con las condiciones establecidas para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

#### **3.- Usos específicos para cada categoría de SR**

Los usos permitidos, los excepcionales y los prohibidos para cada categoría de SR, así como los parámetros de parcela mínima, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones y distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y, en su caso, a otros elementos geográficos, son los que se indican en las correspondientes determinaciones para cada una de dichas categorías. A tales usos y parámetros se les otorga carácter de determinación general.

#### **4.- Deberes y limitaciones en SR**

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 24 de la LUCyL y concordantes, y Art. 51 y concordantes del RUCyL, los propietarios del SR tendrán la obligación de cumplir con el régimen general de deberes y el específico para cada categoría, en los siguientes términos:

a).- Cumplir con los deberes de uso y conservación, en los términos del Art. 8 LUCyL y 15 RUCyL, y dotación de servicios, Art. 16 RUCyL.

b).- Adaptación al medio ambiente, respetando sus características naturales y culturales, adaptando las construcciones e instalaciones al entorno inmediato, respetando las áreas de valor natural, cultural o en el entorno de Parques naturales Protegidos, o de Bienes de Interés Cultural, evitando construcciones o instalaciones en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, todo ello en los términos del Art. 9 LUCyL y 17 RUCyL.

c) Realizar o permitir a la Administración los trabajos de conservación y evitación de riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad, en los términos del Art. 18 y 52 RUCyL.

d).- Respetar el régimen mínimo de protección establecido para cada categoría de suelo en la respectiva Ordenanza de estas NUM, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial.

e).- Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 53 RUCyL, en Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o de estas NUM.

A tal efecto, en los supuestos en que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la LUCyL y en estas NUM para mantener la naturaleza rústica de los terrenos y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de núcleos de población.

f).- En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido a menos de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable, en los términos del Art. 54 del RUCyL.

g).- De conformidad con lo establecido en el Art. 55 del RUCyL, en suelo rústico, las Administraciones Públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, subvencionar o auspiciar de ninguna forma obras de urbanización, salvo cuando se deriven de la estricta aplicación de la legislación sectorial o estén previstas en los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico aplicables.

## **5.- Régimen de licencias y autorización de los usos excepcionales en SR**

Será el establecido en el Art. 25 de la LUCyL, especificado en el apartado correspondiente de estas NUM, y Art. 306 a 308 del RUCyL, y sus concordantes.

## **6.- Régimen del Suelo Rústico en estas NUM**

Los demás parámetros y condiciones para los diferentes usos permitidos o sujetos a autorización se recogen en estas NUM en los siguientes artículos:

- Art. 6.- Determinaciones de Ordenación general del Suelo Rústico.
- Art. 11, sobre licencias de parcelación de terrenos.
- Art. 20, sobre Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal.
- Art. 65, sobre vallados en SR.

- Art. 66, sobre ajardinamiento de parcelas en SR.
- Art. 67, sobre ajardinamiento de instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.
- Art. 68 a 73, sobre Normas generales para las parcelaciones.
- Art. 101, sobre actividades y usos de interés público en SR.
- Art. 151 y siguientes, sobre ordenación específica para cada categoría de SR.

### **CAPÍTULO 3 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO**

#### **Sección 1ª.- Régimen común para el planeamiento de desarrollo, la gestión urbanística y usos del suelo.**

##### **Artículo 7.- Condiciones comunes para su desarrollo y derechos y deberes de los propietarios.-**

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

Los propietarios del suelo o la edificación ejercerán las facultades del derecho de propiedad dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y el planeamiento urbanístico conforme a los Art. 7, 17, 19 y 23 LUCyL.

Además de los deberes de uso y conservación, que se especifican en el Art. 8, y de adaptación al medio ambiente, en el Art. 9 de la LUCyL, y en los Art. 14 a 19 del RUCyL, los propietarios de terrenos, según cómo estén clasificados, ostentan los siguientes derechos y deberes:

##### **Derechos y deberes en Suelo Urbano Consolidado:**

Los propietarios con terrenos en SU-C cederán gratuitamente los terrenos exteriores a las alineaciones establecidas en el planeamiento, costearán los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas y edificarán los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística, en los términos del Art. 70.2 LUCyL y 40 y 41 RUCyL. Se gestionarán mediante actuaciones aisladas, públicas o privadas, previa normalización de fincas, en su caso, conforme a los Art. 69.2, 70 y 71 LUCyL y 211 a 227 RUCyL.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se ajustarán a lo previsto en el Art. 21 LUCyL y 49 y 50 RUCyL.

##### **Artículo 8.- Planeamiento de desarrollo y parámetros de ordenación detallada.-**

1.- El Ayuntamiento, las Administraciones Públicas, organismos públicos y los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Urbanísticas Municipales, incluso en la Modificación Puntual de las mismas, en los términos previstos en los Art. 45 a 49 de la LUCyL y Art.131 a 148 del RUCyL.

2.- El contenido y tramitación del planeamiento de desarrollo será el establecido en los citados Art. de la LUCyL y Art. 163 a 176 del RUCyL.

**Artículo 9.- Proyectos de urbanización.-**

Tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del Planeamiento Urbanístico.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Art. 95 de la LUCyL y en el Art. 243 del RUCyL y en todo caso, las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por estas NUM para la urbanización.
- Ubicación de los espacios para dotaciones y zonas verdes, si existieran.
- Afecciones a elementos naturales sobre las que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, si se ejecuta por gestión privada y desde su contratación si se ejecuta por gestión pública.
- Relación de los terrenos o elementos de necesaria ocupación, incluyendo identificación de sus propietarios, así como la superficie y valoración de todos ellos.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, cuando sea conveniente anticipar o diferir las obras que justifiquen su imposición, se constituirá por éste una garantía del 100%, calculada con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de ejecución, sector o cualquier actuación en suelo urbano. Todo ello en los términos del Art. 96 de la LUCyL.

Los Proyectos de Urbanización se formularán y tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL, así como por lo establecido en la legislación local.

**Artículo 10.-Ámbitos y sistemas de actuación.-**

1.- En SUC, la ejecución se ajustará al régimen de actuaciones aisladas previstas en la LUCyL, Art. 69 a 71, y en el RUCyL, Art. 211 a 222.

2.- En SUNC y SUR, la ejecución se ajustará al régimen de actuaciones integradas previstas en los Art. 72 y siguientes de la LUCyL y Art. 233 y siguientes del RUCyL, previa la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, estudio de detalle o plan parcial, respectivamente.

**Artículo 11.- Actos sujetos a licencia.-****1.- Actos sujetos a licencia.-**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y de uso del suelo enumerados en el Art. 97 de la LUCyL y 288 y 290 del RUCyL, y en particular los siguientes:

### 1.1.- Actos constructivos:

- 1º.- Obras de construcción de nueva planta.
- 2º.- Obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- 3º.- Obras de ampliación de construcciones o instalaciones existentes.
- 4º.- Obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo los casos de ruina inminente.
- 5º.- Obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- 6º.- Obras de modificación, rehabilitación o reforma de las construcciones existentes.
- 7º.- Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallados de fincas.
- 8º.- La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios desde las vía públicas.
- 9º.- La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados por la legislación sectorial.

### 1.2.- Actos no constructivos.-

- 1º.- Modificación del uso de construcciones e instalaciones.
- 2º.- Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- 3º.- Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- 4º.- Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- 5º.- Las obras que impliquen movimientos de tierra relevantes, incluidas minas, canteras, graveras, extracciones de áridos o tierras, desmontes, excavaciones y explanaciones.
- 6º.- La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacios boscosos, arboleda o parque en suelo urbano y urbanizable.

### 1.3.- Actos que no requieren licencia.-

No requieren licencia urbanística, en los términos del Art. 289 del RUCyL, los siguientes actos de usos del suelo:

- a).- Obras públicas y demás construcciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b).- Obras públicas e instalaciones complementarias previstas en Planes y Proyectos regionales aprobados conforme a la Ley 10/1.998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- c).- Los actos amparados por órdenes de ejecución del propio Ayuntamiento.
- d).- Los actos promovidos por el propio Ayuntamiento en su término municipal.
- e).- Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por las Administraciones Públicas o Entidades de Derecho Público de ellas dependientes, estarán igualmente sometidos a licencia, sin perjuicio del régimen especial aplicables a la Administración General del Estado en los supuestos a que se refiere el Art. 244,2,3 y 4 de la Ley 1/92 de 26 de junio.

## **2.- Exigencia de Proyecto técnico.-**

La solicitud de licencia urbanística debe presentarse acompañada del Proyecto de obras ordinarias, Art. 293.2.a) del RUCyL, suscrito por técnico competente, que contendrá las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución en la Ley 38/99, de Edificación y legislación sectorial, ajustándose a lo previsto en estas Normas, conteniendo además las siguientes precisiones:

- Determinaciones de estas NUM aplicables para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la

- desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
  - Estudio de seguridad en los términos exigibles por las disposiciones aplicables.
  - Coste real y efectivo a que alcance la ejecución material de la obra.

### **3.- Definición de obras mayores que requieren proyecto técnico.-**

Requerirán proyecto técnico a que se refiere el número anterior las licencias de obras mayores, entendiéndose por tales las enumeradas en el punto 1.1., número 1º, a 6º y en el punto 1.2., número 1º y 3º a 6º.

### **4.- Definición de obras menores.-**

Las Obras menores requerirán Memoria descriptiva que, al menos, defina las características generales de las obras o usos, incluyendo Plano de situación de la obra y croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando por el tipo de obra de que se trate sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere edificar, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.

Incluirán también relación de materiales de acabado que se van a utilizar y presupuesto real de la obra.

Se consideran obras menores las enumeradas en el punto 1.1. Números 7º a 9º y en el punto 1.2. Números 5º y 6º y, además, las siguientes:

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- Instalación de marquesinas para comercio.
- Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- Apuntalamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Reparación de cubierta y azoteas.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico artístico.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Instalación de aseos en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>.) de superficie total.
- Trabajos de nivelación en entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
- Edificaciones de menos de 15 m<sup>2</sup>.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas Urbanísticas.

### **5.- Régimen general de las licencias.-**

a).- El régimen jurídico general de las licencias será el establecido en los Art. 97 a 105 de la LUCyL y a lo dispuesto en el RUCyL en concreto sobre las siguientes materias:

- Régimen General, Art. 291.
- Competencia, Art. 292.
- Procedimiento Ordinario, Art. 293.
- Procedimiento abreviado, aplicables a las licencias de obras menores, Art. 294.
- Modelos normalizados de solicitud, Art. 295.
- Plazos de resolución, Art. 296.
- Resolución única con licencia ambiental, Art. 297.
- Resolución condicionada, Art. 298.
- Resolución por silencio Art. 299.
- Publicidad, Art. 300.
- Deber de adaptación al entorno, Art. 17.

b).- La tramitación se realizará ante el Ayuntamiento, que será quién resuelva sobre el otorgamiento de la preceptiva licencia municipal, con carácter reglado en función de lo dispuestos en la legislación y planeamiento urbanístico aplicable y vigente en el momento de la resolución, por el procedimiento previsto en la legislación local y el anteriormente reseñado.

c).- Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo a las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos en estas NUM o en el RUCyL. Cuando la resolución se dicte fuera de dichos plazos, deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir los plazos citados.

d).- Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser congruentes con lo solicitado y estar adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento.

e).- Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal.

f).- El Ayuntamiento debe denegar el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público.

g).- La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

h).- No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas hasta que las mismas sean concedidas, por la Administración del Estado o de la Junta de Castilla y León, Diputación Provincial, u otros Organismos competentes, para obras que incidan en terrenos afectados por competencias públicas en materia de Carreteras, Defensa Nacional, Gaseoductos, Oleoductos, Bienes del Patrimonio Cultural, Cauces fluviales, Obras públicas en general y similares.

## **6.- Los efectos y eficacia temporal de las licencias.-**

Se ajustarán a lo establecido en el RUCyL y en particular en los siguientes preceptos:

- Efectos generales, Art. 301.
- Plazos de ejecución, Art. 303 y en concreto.
- Plazo de inicio: seis meses desde la notificación de la licencia.
- Plazo de finalización: dos años desde la notificación de la licencia.
- Plazo de interrupción máxima: tres meses.
- Disconformidad sobrevenida, Art. 304.
- Caducidad, Art. 305.

## **7.- Autorización de usos excepcionales en SR.-**

Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico y en suelo urbanizable deben obtener previamente al otorgamiento de la licencia urbanística la autorización de uso por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo, ajustándose al procedimiento establecido en los Art. 306 a 308 del RUCyL.

## **8.- Licencias de parcelación y división de terrenos.-**

Para las solicitudes de licencias de parcelación, segregación o división material de terrenos, se requerirá la presentación de la siguiente documentación:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o menor.
- Detalle sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, donde sólo se podrá realizar parcelación agraria, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o

urbanizable la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

El régimen para el otorgamiento de licencias de parcelación o división de terrenos será el establecido en estas NUM sobre normas generales para las parcelaciones, Art. 84 a 88. Además, su otorgamiento y régimen se atenderá a lo dispuesto en el RUCyL, en particular en los siguientes Art.:

- Régimen de la licencia de parcelación, Art. 309
- Limitaciones a la licencia de parcelación, Art. 310
- Limitaciones específicas a la parcelación urbanística, Art. 311

### **9.- Régimen de las autorizaciones y licencias ambientales integradas.-**

Las solicitudes de licencia para actos de uso del suelo que requieran también licencia de actividad, especialmente las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o los bienes se registrarán por lo dispuesto en las leyes estatales 16/2.002, de Prevención y control integrados de la contaminación y RDL1/2008, de 11 de enero, Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto ambiental de Proyectos, así como por la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención ambiental de Castilla y León, y demás legislación concordante, por las que se dictan medidas para evitar o reducir las emisiones a la atmósfera, el agua, o el suelo, incluidos los residuos, para alcanzar un nivel adecuado de protección del medio ambiente.

A tal efecto procederá, según el tipo de actividad de que se trate, en función de su inclusión en los anexos de dichas leyes en que esté incluida, las siguientes licencias:

- o bien el otorgamiento de autorización ambiental a otorgar por el titular de la Consejería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Castilla y León,
- o bien licencia ambiental a otorgar por el Alcalde, previa intervención, en su caso, de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental,
- o bien comunicación previa al Ayuntamiento.

Cuando además de licencia de actividad se requiera licencia urbanística, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de su tramitación en piezas separadas, en los términos del Art. 99.d) LUCyL y 297 del RUCyL.

La tramitación de los diferentes tipos de licencia de actividad, la intervención de la Comisión de Prevención ambiental u órgano autonómico competente, la Evaluación de impacto ambiental cuando proceda, régimen de control e inspección, régimen sancionador y régimen jurídico en general, se ajustará a lo previsto en dicha Ley 11/2003 y demás normativa complementaria.

La autorización o licencia ambiental se otorgará sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban exigirse conforme lo previsto en la legislación básica del Estado y demás normativa aplicable.

### **10.- Licencia parcial de primera ocupación.**

Se otorgará conforme a lo establecido en el Art. 312 del RUCyL.

### **11.- Licencia en supuestos de interés general.**

Procederá en casos excepcionales para usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento de los deberes urbanísticos y se otorgará conforme a lo establecido en el Art. 314 del RUCyL.

**Artículo 12.- Consulta urbanística y solicitud de alineación.-**

Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del Régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector, según el Art. 146 de la LUCyL y Art. 422 a 429 del RUCyL.

Dicha información deberá facilitarse en el plazo de dos meses a contar desde la solicitud, y expresará, en su caso, el aprovechamiento aplicable y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

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

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

En el caso de que la información aportada con la solicitud sea conforme a la realidad, la alineación será reflejada, por el técnico municipal, sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

### **TÍTULO III: NORMATIVA COMUN DE USOS**

---

#### **Artículo 13.- Régimen general de usos.-**

En el suelo urbano se establece una diferenciación entre usos predominantes, compatibles y prohibidos.

En el suelo rústico se establece una diferenciación entre usos permitidos, sujetos a autorización, y prohibidos.

#### **Artículo 14.- Ámbito de la regulación de usos**

La regulación urbanística de usos se refiere tanto a los del suelo y subsuelo como a los de la edificación, sean privados o públicos, siempre que impliquen una transformación material de los terrenos o del espacio y abarque a todo el territorio municipal.

#### **Artículo 15.- Autorización no municipal.-**

Con independencia de la Licencia medioambiental y/o urbanística, según su emplazamiento o actividad, anteriormente referidas, debe requerirse la autorización administrativa previa de los distintos organismos competentes según la legislación sectorial aplicable.

No podrán otorgarse dichas licencias hasta que tales autorizaciones sean concedidas, por la Administración del Estado o de la Junta de Castilla y León, Diputación Provincial u otros Organismos competentes, para obras o usos que incidan en terrenos afectados por competencias públicas en materia de Carreteras, Defensa Nacional, Gaseoductos, Oleoductos, Bienes de interés cultural, Cauces fluviales y Obras públicas en general.

#### **Artículo 16.- Compatibilidad de Usos.-**

El Ayuntamiento, previa concesión de la licencia medioambiental y, en su caso, de obras, debe determinar la adecuación o compatibilidad del uso específico que se solicita con los recomendados o admisibles para cada Zona, pudiendo autorizarlo siempre que no figure entre los usos prohibidos por las NUM o la legislación sectorial vigente y con el preceptivo Informe del Organismo competente en los casos de usos condicionados.

#### **Artículo 17.- Cambio de uso.-**

Cuando se decida el cambio de uso en una Zona y de ello pueda derivarse una actuación que contradiga la ordenación vigente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá plantearse la modificación de las NUM en ese punto, siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que resulte coherente con la ordenación urbanística general del municipio.

#### **Artículo 18.- Clasificación de usos genéricos y pormenorizados.-**

Las posibles actividades se agrupan en los siguientes usos globales o genéricos, diversificándose cada uno en los usos pormenorizados señalados a continuación, a efectos de compatibilidad o intensidad de uso.

**N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.**

- N1. Conservación del medio natural.
- N2. Regeneración del ecosistema.
- N3. Rehabilitación del paisaje.

**A. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal.**

- A1. Agricultura tradicional.
- A2. Agricultura intensiva.
- A3. Aprovechamiento forestal tradicional.
- A4. Aprovechamiento forestal productivo.
- A5. Ganadería extensiva.
- A6. Actividades agropecuarias de régimen familiar.
- A7. Ganadería intensiva.
- A8. Explotaciones apícolas.

**E. Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes.**

- E1. Recreo extensivo.
- E2. Recreo concentrado.
- E3. Acampada.
- E4. Jardín urbano y áreas de juegos.
- E5. Campos y pistas deportivas al aire libre.
- E6. Deportes acuáticos.

**DU. Usos de edificación para infraestructuras y dotaciones urbanísticas.**

- DU. Edificación para Equipamiento social y servicios urbanos.

**R. Usos de edificación residencial**

- R1. Vivienda unifamiliar.
- R2. Vivienda multifamiliar.
- R3. Alojamiento colectivo.

**T. Usos de edificación para actividades terciarias**

- T1. Oficinas, despachos y actividades domésticas.
- T2. Comercios, hostelería, servicios y de relación.
- T3. Espectáculos.

**I. Usos industriales y actividades extractivas**

- I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial.
- I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales y públicos.
- I3. Actividades industriales de impacto ambiental y actividades extractivas.
- I4. Actividades industriales de producción de energía solar fotovoltaica.

**Artículo 19.- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.****N1. Conservación del medio natural**

Mantenimiento de la situación actual. Se prohíben todo tipo de actividades con excepción de las de conservación del medio natural y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente instalaciones de con menos de 16 m<sup>2</sup> construidos, ligadas a la gestión de los recursos del medio ambiente (forestal, ganadero, cinegético, cultural).

**N2. Regeneración del Ecosistema:**

Actividades tendentes a reconducir el medio natural degradado a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales, mediante técnicas de paisajismo,

tratamientos silvícolas, especial vigilancia contra incendios, reintroducción controlada de la ganadería, etc.

### **N3. Rehabilitación del paisaje**

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos...) sin posibilidad de recuperar su estado natural, pudiendo acondicionarse para otros usos propios del suelo rústico (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo...).

## **Artículo 20.- Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal.-**

### **A1. Agricultura tradicional**

Laboreo de terrenos sin instalaciones fijas, manteniendo el carácter tradicional de las huertas, cultivos y similares, con pequeños cerramientos o con cierres vegetales naturales.

### **A2. Agricultura intensiva**

Actividad agrícola con posible parcelación, nivelado de terrenos, cierres, construcción de accesos, canales, instalaciones fijas, viveros, invernaderos, edificios de almacenamiento, maquinaria o transformación de productos o similares, todo lo cual supone transformación del medio.

Se prohíbe la quema de rastrojos, aradas profundas, abonados excesivos, y aquellas actividades que puedan rebajar la calidad de la tierra, la contaminación de las aguas, facilitar la erosión, etc.

La instalación de invernaderos en suelo rústico requiere licencia, no superando el 50% de ocupación de la parcela, 3 m. de retranqueo mínimo y 4 m de altura máxima. Se prohíbe el abandono o la quema incontrolada de plásticos de invernadero, debiendo trasladarse a los vertederos controlados o instalaciones de tratamiento cuando se desmonten.

Se permite la vivienda unifamiliar aislada ligada a la explotación.

### **A3. Aprovechamiento forestal tradicional**

Utilización de los recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora, extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros o actuaciones similares.

### **A4. Aprovechamiento forestal productivo**

Ordenación de espacios para producción maderera.

### **A5. Ganadería extensiva.**

Pastoreo de ganados en grandes superficies, ajustado al plan de carga ganadera y sin instalaciones fijas ni edificaciones, salvo las imprescindibles como apriscos, cierres desmontables, cercas eléctricas o similares. Las edificaciones se considerarán obra mayor y conllevarán los trámites de éstas.

Deberán cumplir las condiciones generales de edificación y las condiciones generales estéticas de estas NUM.

### **A6. Actividades agropecuarias de régimen familiar.**

Pueden tolerarse las existentes en suelo urbano de los núcleos urbanos siempre que cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en la normativa medioambiental y en la legislación sectorial de aplicación.

Cada instalación dispondrá de un sistema de tratamiento de residuos previo al vertido a la red municipal de saneamiento.

Dentro de la parcela destinada a esta actividad son incompatibles el resto de los usos salvo R1. Viviendas unifamiliares, destinadas al que mantiene dicha actividad o I1, usos industriales compatibles con uso residencial.

No se permitirán nuevas instalaciones en suelo urbano donde antes no existieran y puedan provocar molestias, encauzando la iniciativa hacia espacios más aptos en Suelo Rústico.

En todo caso, se consideran incompatibles con el uso urbano las instalaciones pecuarias que superen los límites previstos en el ANEXO II, letras g), h), e), i), de la Ley 12/2003, de 8 de abril, de Prevención ambiental.

#### **A7. Ganadería intensiva**

Actividad ganadera con construcción de instalaciones fijas, edificios para cobijo o maquinaria, delimitación y vallado de parcelas, etc., todo lo cual supone transformación del suelo y concentración de ganado

Están prohibidos sobre las zonas de fácil contaminación de aguas por su proximidad a cauces de ríos o arroyos, las zonas próximas a actividades de interés social o recreativo en suelo rústico, las zonas próximas a bienes y elementos de interés cultural, las zonas con vistas panorámicas o de alta incidencia visual, etc., debiendo respetarse los entornos de protección señalados para cada caso.

Deberán cumplir las exigencias de la reglamentación sectorial Castilla y León. Sin perjuicio de lo anterior, dispondrán de soleras impermeabilizadas, tratamiento de residuos sólidos y líquidos para transformación de abonos, depuración individual o para varias explotaciones, un hidrante cada 200 m con caudal de 500l/min o cada 2.000 m<sup>2</sup> construidos, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y arbolado en el perímetro de la parcela.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo licencia para este uso en suelo rústico, solicitando al promotor garantías de que no se destinará a otro uso distinto al autorizable en dicho tipo de suelo.

### **Artículo 21.-Usos recreativos.-**

#### **E1. Recreo extensivo**

Actividad de escasa incidencia en el medio natural o suelo rústico, sin ningún tipo de infraestructura salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y construcciones o refugios de escasa entidad (16 m<sup>2</sup> construidos máximo).

#### **E2. Recreo concentrado**

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente en suelo rústico. Titularidad pública o privada con autorización excepcional.

No se permite ningún tipo de acampada permanente.

#### **E3. Acampada (campamentos de turismo)**

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos y lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas al aire libre o similar.

Cumplirán los requisitos técnicos exigidos por el Decreto 168/1996, de 27 de junio, sobre Campamentos de Turismo de la Junta de Castilla y León.

Queda prohibido su emplazamiento:

- En terrenos situados en barrancos, lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como en aquellos que por cualquier causa resulten insalubres y peligrosos.
- En un radio inferior a 150 m de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de poblaciones.
- En una distancia de 500 m del entorno de Bienes de Interés Cultural legalmente declarados o incoados.
- En terrenos por los que discurran líneas aéreas de alta tensión.
- En un radio inferior a 1000 m de terrenos dedicados a almacenamiento de desechos y residuos sólidos y a instalaciones depuradoras de aguas residuales o industriales ajenas.
- En una distancia inferior a 75 m a cada lado de la red ferroviaria, a partir de las aristas exteriores de la explanación.
- En terrenos circundantes al perímetro del nivel máximo de los embalses y al de la línea definidora de los lagos y lagunas en una distancia de 50 m.
- En montes declarados de utilidad pública y en zonas con especiales características medioambientales que exijan la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- En lugares que, por exigencias del interés público o por su calificación urbanística, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales o reglamentarias.

#### **E4. Jardín urbano y áreas de juegos:**

Delimitación de espacios urbanos de forma y dimensiones adecuadas a su fin, en zonas soleadas no contaminadas, con condiciones para la estancia y el recreo, pavimentos adecuados y plantación de especies vegetales.

Pueden contener pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos infantiles, o similares.

#### **E5. Campos y pistas deportivas al aire libre:**

Urbanización de un determinado espacio con delimitación de pistas deportivas y construcción de graderíos y edificaciones para aseos y vestuarios para uso público o privado.

- Podrán realizarse en suelo urbano o en suelo rústico.
- Podrán ser de titularidad pública o privada.

En suelo rústico, donde se autoricen instalaciones deportivas privadas, solo se permiten edificios auxiliares en caso de superar las instalaciones deportivas 1.000m<sup>2</sup>, ajustándose a las condiciones específicas de la zona.

#### **E6. Deportes acuáticos:**

Uso referido a los ríos y embalses de actividades de baño, remo, vela y otros deportes acuáticos, con excepción de embarcaciones a motor (salvo para auxilio o recreo colectivo público) y con el acondicionamiento de zonas puntuales de ribera y edificaciones de escasa entidad al servicio de la actividad (16 m<sup>2</sup> construidos máximo y titularidad pública).

Las piscinas de uso público se ajustarán a la normativa higiénico-sanitaria vigente.

**Artículo 22.-Usos de edificación para infraestructuras y dotaciones urbanísticas.-****DU. Edificación para Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos:**

Se tendrán en cuenta las condiciones específicas señaladas en la Normativa urbanística correspondientes a Equipamientos Sociales y Servicios Urbanos, Art. 19 y 24 de estas NUM.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante de la zona en que se sitúan y del edificio, si no se emplaza en edificio exclusivo.

**Artículo 23.- Usos de edificación residencial.-**

Se entiende por edificación residencial la destinada a servir de habitación o alojamiento humano habitual, permanente o temporal.

Las condiciones de habitabilidad de los usos residenciales se señalan en las Normas Generales para la Edificación.

**R1. Vivienda unifamiliar:**

Vivienda situada en una única parcela, de uso mayoritariamente residencial, que puede ser aislada, pareada o adosada, con acceso independiente en relación con las edificaciones colindantes, y con elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo.

**R2. Vivienda multifamiliar o colectiva:**

Conjunto de viviendas sobre una única parcela, de uso mayoritariamente residencial, que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas, compartiendo los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc., en régimen de propiedad horizontal, ley 49/60, de 21 de julio, y legislación complementaria.

**R3. Alojamiento colectivo:**

Edificación para estancia y alojamiento colectivo con los servicios necesarios (residencias, internados, hospitales, hoteles, o similares). Los establecimientos hoteleros se regulan con los usos terciarios.

**Artículo 24.- Uso de edificación para actividades terciarias.-****T1. Oficinas, despachos y actividades domésticas:**

Oficinas privadas o de función pública, los despachos profesionales y determinadas actividades industriales inocuas y de actividad limitada (peluquerías, talleres domésticos de confección, alojamiento de huéspedes, academias y asociaciones, o similares)

Pueden establecerse en espacios destinados a vivienda, siempre que se resuelvan sin incomodidad para ambos usos y se autorice por la legislación sectorial de aplicación.

**T2. Comercios, hostelería, servicios y de relación:**

Comercios mayoristas o minoristas, servicios bancarios, de gestión, bares y restaurantes, centros de convenciones, hoteles, albergues o similares.

Pueden establecerse en planta baja de edificios de vivienda si no producen molestia o en edificios independientes según su carácter y la legislación sectorial de aplicación.

**T3. Espectáculos y actividades recreativas:**

Pueden autorizarse en suelo urbano residencial en edificio aislado no destinado a vivienda cumpliendo obligatoriamente las condiciones de reserva de aparcamiento.

**Artículo 25.-Usos industriales y aprovechamientos extractivos.-****I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial:**

Actividades artesanales, almacenes agrícolas o de materias inocuas, talleres o industriales sin molestias para los usos residenciales y habituales o necesarios al servicio de la zona donde se emplazan. Pertenecen a esta categoría las actividades que no producen molestias, no son insalubres, nocivas o peligrosas para los usos residenciales. En general se incluyen en esta categoría las comprendidas en los anexos II y V de la Ley Autonómica 11 /2003 de 8 de abril, de Prevención ambiental de Castilla y León.

Pueden establecerse en planta baja de edificios de viviendas o en edificios independientes.

**I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales y públicos:**

Aquellas actividades clasificadas no incluíbles en la categoría anterior por imposibilidad de corregir sus efectos negativos, cualquiera que sea la actividad, superficie o potencia, autorizables en suelo urbano de uso industrial siempre que no afecten negativamente en un entorno amplio en el que existan usos residenciales autorizados.

**I3. Actividades industriales de impacto ambiental y actividades extractivas:**

Actividades no incluíbles en las categorías anteriores que, por sus exigencias de ocupación, volumen de edificación, peligrosidad de los procesos, fuerte impacto por transformación del medio o circunstancias semejantes, exigen especiales condiciones del lugar y de la implantación.

Requieren EIA, Estudio de Impacto Ambiental.

Dichas actividades conforme a la legislación ambiental deban someterse a declaración o estudio de impacto ambiental de conformidad con lo dispuesto en los Art. 45 a 47 de la Ley Autonómica 11 /2003 de 8 de abril, de Prevención ambiental de Castilla y León, anexos III y IV.

Al conceder la licencia se exigirá, para el caso de cese de las actividades de este tipo, la regeneración de los espacios y el derribo de las edificaciones e instalaciones obsoletas, salvo que sean susceptibles de uso para otra actividad compatible con el entorno.

Puede vincularse a cada actividad una vivienda destinada al promotor o para vigilancia o mantenimiento siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida destinada a la actividad.

**I4. Actividades industriales de producción de energía solar fotovoltaica:**

Actividades que por sus exigencias de ocupación y, fundamentalmente, fuerte impacto en el medio exigen especiales condiciones del lugar y de la implantación.

En la mayoría de los casos requieren tramitación ambiental.

Dichas actividades conforme a la legislación ambiental deban someterse a declaración o estudio de impacto ambiental de conformidad con lo dispuesto en los Art. 45 a 47 de la Ley Autonómica 11 /2003 de 8 de abril, de Prevención ambiental de Castilla y León, Anexos III y IV.-

Al conceder la licencia se exigirá, para el caso de cese de las actividades de este tipo, la regeneración de los espacios y el derribo de las edificaciones e instalaciones obsoletas, salvo que sean susceptibles de uso para otra actividad compatible con el entorno.

## **TÍTULO IV: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACION**

---

### **CAPÍTULO 1 NORMATIVA COMÚN DE EDIFICACIÓN**

#### **Sección 1ª.- Condiciones comunes de edificación.-**

##### **Artículo 26.- Alineaciones.-**

Los solares deben ajustarse a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación, tanto para edificación según alineación de vial, como para los cerramientos de solares de edificación aislada.

Señalan el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares).

- En Suelo Urbano, las presentes normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoyará con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

- En Suelo Urbano No Consolidado, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

- En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

- En suelo rústico, en las travesías y en zonas afectadas por las infraestructuras de comunicación y vías públicas, se tendrá en cuenta lo establecido en la regulación dictada para su defensa.

La determinación sobre el terreno de alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial.

##### **Artículo 27.- Rasantes.-**

Serán las existentes, salvo señalamiento expreso en los planos de ordenación, en vías consolidadas. En su defecto, las que señale el Ayuntamiento, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitar inundaciones, etc. En todo caso, las edificaciones siempre se situarán dentro del solar a cotas superiores a la de posible inundación cuando se ubiquen al borde o proximidades de cauce fluvial.

##### **Artículo 28.- Ocupación del área de retranqueo a lindero.-**

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase 50 cm la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase 50 cm en cualquier punto de la rasante del terreno.

- Escalones de emergencia en edificaciones ya existentes.
- Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
- Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

### **Artículo 29.- Aprovechamiento del subsuelo.-**

En suelo urbano no consolidado y urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones, conforme al Art. 38.3.b.) LUCyL.

### **Artículo 30.- Altura de la edificación.-**

Se regula de dos formas diferenciadas:

- según se atienda al número máximo de plantas edificables, o
- a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación.

En cualquier caso, se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

### **Artículo 31.- Número máximo de plantas.-**

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

### **Artículo 32.- Altura máxima de la edificación.-**

A los efectos de su determinación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

#### **I.- CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.**

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en el interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

#### **II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%.**

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 1,5 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

En caso de existir sótano o semisótano, los banquetes deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1,20 m permitida para su consideración como sótano o semisótano.

### III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A DOS CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA).

En aquellas edificaciones que dan a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

- A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
- B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

En cualquier caso deberá cumplir la condición de que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle de la rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.

### IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS.

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

### V. OTRAS CONDICIONES.

- Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m.) para la altura de cumbrera (h1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 3).
- En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (h'), será de una planta de tres metros lineales (3 m.).

Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo correspondiente.

### **Artículo 33.- Altura mínima.-**

Se autoriza la disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3 m. máximo, o más si se justifica que no afecta negativamente el entorno urbano.

**Artículo 34.- Cómputo de superficie edificable.-**

I. No computarán como superficie edificable:

- Los sótanos y semisótanos.
- Las entreplantas.
- La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
- Los soportales y pasajes.

II. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán de la siguiente forma:

- Balcones y miradores: no computan.
- Terrazas salientes: computarán al 50% de su superficie.
- Terrazas entrantes: computarán al 100% del área entrante.
- Cuerpos volados cerrados: computarán al 100% de su superficie.
- Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computarán en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

III. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

**Artículo 35.- Cerramientos de azoteas y terrazas.-**

Podrán autorizarse cerramientos de azoteas y terrazas cuando se cumplan las condiciones de volumetría y estéticas de la zona donde se sitúan, sean acordes con el diseño y materiales del edificio y no rebajen las de habitabilidad o ventilación.

**Artículo 36.- Entrantes, vuelos y salientes.-****a).- Entrantes y vuelos.-**

Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle, salvo que ya estén contruidos en el momento de la aprobación de estas NUM.

Se autorizan los vuelos de cuerpos cerrados o abiertos a partir de la alineación oficial. No obstante, no podrán ser superiores al 1/10 del ancho de la calle (con un máximo de un metro), ni construirse en calles menores de 8 metros de ancho.

Los vuelos de cubierta o cornisa no sobrepasarán la dimensión de 1/8 del ancho de la calle y en ningún caso los 0.80 metros.

En todo caso los vuelos estarán a una altura superior a 3,50 metros sobre la rasante de la calle.

**b).- Salientes.-**

Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento auxiliar que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior a 2,5 metros, medidos desde la intersección de la fachada con la acera y su vuelo no deberá exceder de 0,80 metros, o del ancho de la acera si ésta es menor.

Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta 1/10 del ancho de la acera, sin exceder de 10 centímetros.

Se prohíbe que las puertas de la planta baja abran hacia la calle. Si las normas de seguridad exigen la apertura hacia el exterior deberán quedar rehundidas en la fachada, de forma que cuando estén abiertas no sobrepasen la línea de fachada.

#### **Artículo 37.- Accesibilidad en edificios.-**

Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales vigentes:

- *Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.*
- *R. Decreto 556/1989 de 19 de mayo, sobre accesibilidad a edificios públicos.*
- *Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de minusválidos.*
- *Normas Técnicas de diseño y calidad de Viviendas Sociales, en su caso.*

Se tendrán especialmente en cuenta las condiciones de los accesos, comunicación horizontal y vertical, etc., para los edificios de uso privado o público señalados en el Título II de la Ley 3/1998 y en la normativa de desarrollo de la misma.

#### **Artículo 38.- Portales y escaleras.-**

En ningún caso las puertas de acceso a solares o edificios invadirán en su apertura el espacio público.

Los portales de edificios públicos deberán tener una anchura mínima de 2 metros en todo su recorrido hasta el arranque de la escalera.

Los accesos a viviendas serán independientes de los accesos a locales destinados a otros usos.

#### **Artículo 39.- Acceso exterior a garajes y aparcamiento.-**

Los accesos de vehículos contarán con vado en la acera, previa autorización municipal, de 3 metros de ancho máximo, pudiendo agruparse hasta dos vados, siempre que disten al menos 3 metros de esquinas de calles y no ocupen zonas reservadas a cruces peatonales de calles.

#### **Artículo 40.- Calidad de la edificación.-**

Las edificaciones, cualquiera que sea su uso, cumplirán lo establecido en la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación* con los requisitos básicos relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en el Art. 4 y requerirán proyecto las actuaciones señaladas en el Art. 2.2 de la misma.

#### **Artículo 41.- Programa mínimo de vivienda y dimensiones mínimas.-**

##### **Programa mínimo:**

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, sala de estar o comedor, un dormitorio doble, aseo con ducha y tendedero.

**Dimensiones mínimas:**

- Cocina: 7 m<sup>2</sup>.
- Salón-comedor: 16 m<sup>2</sup>.
- Cocina-comedor: 16 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio simple: 6 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>.
- Cuarto de baño: 3.5 m<sup>2</sup>.
- Aseo: 1,5 m<sup>2</sup>.

El dormitorio doble permitirá inscribir en su interior un círculo de 2,50 metros. El dormitorio simple, un círculo de 2,00 metros. En el salón-comedor se deberá poder inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro.

Los pasillos de comunicación interior de las viviendas colectivas o de distribución general tendrán una anchura mínima de 0,90 metros.

**1.- Todas las viviendas habrán de ser exteriores.**

Será considerada vivienda exterior aquella que como mínimo tenga huecos de comedor o estar, con fachada a la vía pública, plaza o espacio libre público o un patio de dimensiones superior a los 16 metros de diámetro.

**2.- Servicios e instalaciones:**

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

b).- De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia. Ésta podrá ser autónoma.

c).- De red saneamiento. Las aguas pluviales y residuales, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente.

d).- De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en la normativa vigente.

**3.- Altura de pisos**

a).- La altura libre mínima permitida de suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 metros pudiendo ser de 2,20 metros en dependencias de servicios tales como: aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos, y en general en todas las piezas no vivideras.

b).- En piezas vivideras se estará a lo previsto en el Art. 45 de estas NUM.

**4.- Escaleras.**

En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1,10 metros, siempre de acuerdo con el CTE, y tendrán iluminación y ventilación natural admitiéndose que ésta sea cenital.

**5.- Evacuación de humos.**

Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 1 metro por encima del caballete de cubierta.

## **6.- Situación.**

No podrán establecerse usos residenciales en planta sótano o semisótano, conforme al Art. 38.3.a) LUCyL., excepto en viviendas unifamiliares de dos plantas que podrían poseer piezas auxiliares o complementarias.

### **Artículo 42.- Programa mínimo de edificios para usos diversos.-**

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general, todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengan exigidas por la legislación vigente sobre:

- Legislación sobre Seguridad e Higiene en el trabajo y sobre Prevención de Riesgos laborales.
- Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Condiciones mínimas para establecimientos hoteleros.
- Condiciones para edificios de alojamiento rural.
- Condiciones para establecimientos de la tercera edad.
- Condiciones para centros escolares y guarderías.
- Condiciones para centros sanitarios.
- Condiciones para instalaciones deportivas.

Todo local con actividad laboral o de acceso público tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo previo (o separando la zona de lavabo de la de inodoro) y uno más par cada 200 m<sup>2</sup> o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

### **Artículo 43.- Ventilación e iluminación.-**

Todas las viviendas serán exteriores considerando como tales las que tengan al menos tres (3) metros de fachada con espacios vivideros a calle o a patio donde sea inscribible un círculo de dieciséis (16) metros de diámetro.

Las habitaciones de viviendas dispondrán de huecos practicables que en conjunto sumen una superficie igual o mayor a 1/10 de la superficie útil de la misma. Pueden exceptuarse las despensas de menos de 6 m<sup>2</sup> y los aseos, que podrán ventilar por conducto homologado de ventilación forzada.

Los locales para usos distintos al de vivienda, destinados a permanencia de personas, deberán contar con una ventilación natural similar a la de vivienda, o forzada que cumpla la Ordenanza de seguridad e higiene del trabajo.

Los espacios destinados a garaje contarán con ventilación directa o forzada, iluminación y protección contra incendios.

Las escaleras, a excepción de las viviendas unifamiliares, dispondrán de luz y ventilación natural, resuelta mediante huecos verticales a fachada o patio directamente o en cubierta, debiendo añadirse en este caso conducto de ventilación forzada in todas las plantas.

Para la apertura de huecos en fachada o patio deberá existir una distancia mínima de tres (3) metros de luces rectas a propiedades colindantes y paramentos existentes, medida perpendicularmente desde el centro del hueco.

**Artículo 44.- Patios.-**

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima capaz de permitir la inclusión de un cilindro de 3 m. de diámetro en toda su altura. No podrán cerrarse con elementos, ni siquiera traslúcidos.

En los edificios de vivienda colectiva, deberá existir acceso a los patios desde zona común para permitir su limpieza y mantenimiento.

**Artículo 45.- Altura libre de plantas.-****Plantas bajas:**

La altura libre entre pavimento y techo acabados no podrá ser menor de 2,60 m. en locales públicos y 2,50 m. en viviendas, ni mayor de 4,00 m. en ningún caso, a excepción de espacios singulares a doble altura.

En caso de rehabilitación de locales en plantas bajas de edificios antiguos o protegidos de escasa altura, podrá admitirse una altura libre mínima de 2,40 m. siempre que se solucione de modo adecuado la ventilación de las zonas de uso público.

**Entreplantas:**

En caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se hará de modo que la parte baja tenga una altura mínima de 2,60 m. y la parte alta de 2,20 m. y no ocupando la entreplanta una superficie superior al 50% de la del local.

Si la parte alta se destina a uso público, las escaleras cumplirán las condiciones generales establecidas para las mismas.

**Plantas de piso:**

La altura mínima libre será de 2,5 m. En cocinas, aseos y pasillos puede reducirse hasta 2,30 m.

**Bajo cubiertas:**

La sala de estar, comedor o dormitorio, tendrá una altura mínima de 2,50 m. en más del 50% de su superficie útil y los pasillos, cocinas y baños 2,30 m., no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo de cualquiera de las estancias, de cara a cumplir las dimensiones mínimas o la edificabilidad máxima. Los espacios con altura inferior a 1,5 m. pueden destinarse a almacenamiento

Esta condición debe quedar gráficamente expresada en la planta y la sección de los proyectos que se presenten a licencia.

**Sótanos y semisótanos:**

La altura mínima libre será de 2,20 m, aunque en algunos puntos las instalaciones cuelguen hasta dejar 2,00 m. libres.

Si se destinan a uso público, la altura mínima será 2,50 m.

**Artículo 46.- Estabilidad de los terrenos y cimentaciones.-**

Con independencia de la zonificación urbanística y de la posibilidad de edificar que otorgue el Planeamiento urbanístico, los proyectos de ejecución de obras contemplarán la estabilidad y resistencia de los terrenos por la propia estructura o composición de los mismos, los riesgos de inundación, deslizamiento de laderas, hundimiento por posible existencia de minas, bodegas, rellenos, etc., proyectando las cimentaciones o pantallas

adecuadas a cada caso específico, que garanticen la estabilidad de los terrenos y edificios objeto del proyecto, sin afectar a los colindantes.

#### **Artículo 47.- Garajes y aparcamientos de vehículos.-**

Espacios destinados exclusivamente para el estacionamiento de vehículos, a razón de una plaza cada 200 m<sup>2</sup> de local dentro del edificio. El aparcamiento, según el tipo de edificación podrá realizarse:

- en planta baja
- en sótano
- en construcción dentro del propio solar o al aire libre.

En todos los casos, las dimensiones mínimas por plaza serán 4,75 m. de longitud y 2,50 m. de ancho, excluyendo los accesos o lugares de maniobra necesarios para la movilidad de los vehículos. Los que tengan una pared por uno de sus lados largos serán de 3,00 de anchura, y las que tengan paredes por ambos lados tendrán una anchura de 3,50 m.

Los accesos y los vados cumplirán las condiciones señaladas en los artículos correspondientes a condiciones de accesibilidad de las NUM y en todo caso lo previsto en la ley 3/98 de accesibilidad y supresión de barreras, reservando el 2% de las plazas previstas en las vías públicas para minusválidos en los planes parciales y una reserva mínima de una plaza por cada 40 o fracción.

En los garajes de viviendas multifamiliares y edificios colectivos y de equipamientos, los pasillos distribuidores de paso de vehículos tendrán como mínimo 4,5 m. de ancho y las salidas de peatones al exterior o a los espacios comunes de los edificios tendrán reservados pasos no ocupados por plazas de garaje de 1,20 m. mínimo de ancho. Las rampas tendrán el 16% como pendiente máxima en tramos rectos y 12% en tramos curvos.

Cumplirán las condiciones necesarias para la seguridad, ventilación (natural o forzada) y protección contra incendios de los mismos, de los edificios donde se sitúan y de sus usuarios.

Salvo que se señale otra proporción en las condiciones específicas para cada Dotación o Zona, se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda y 200 m<sup>2</sup> de local o edificación para otros usos, bien sea dentro del edificio o en espacio abierto dentro del propio solar.

En las actuaciones urbanísticas dentro del suelo urbano consolidado se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante conforme al art. 44.1.b) LUCyL.

Se reservará una plaza por cada 40 o fracción a partir de 10, para vehículos que transporten o conduzcan personas discapacitadas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 3,30x4,50 m y los Planes Parciales reservarán como mínimo el 2% de las plazas previstas en vía pública conforme a lo establecido en la Ley 23/1998 de accesibilidad y supresión de barreras de la Junta de Castilla y León.

#### **Artículo 48.- Conductos de ventilación.-**

La evacuación de humos, gases o vapores se efectuará necesariamente mediante conductos hasta sobrepasar la cubierta propia y ventanas de los colindantes, no autorizándose la evacuación a fachadas o patios.

Se prohíbe la colocación de conductos en las fachadas principales, debiendo preverse su situación en los proyectos de edificios de nueva construcción y autorizándose en los ya construidos por patios o zonas no visibles desde vía pública.

Serán independientes de los conductos de ventilación de los de evacuación de humos, gases, etc., y cumplirán los requisitos mínimos del CTE.

#### **Artículo 49.- Tendederos.-**

Todas las viviendas dispondrán de espacio o sistema para tendedero, quedando prohibido su emplazamiento en fachada principal, a no ser que quede integrado en la misma y sin verter aguas a vía pública, cumpliendo además las ordenanzas de volumetría y estéticas. En viviendas colectivas podrá solucionarse con un espacio común de tendido, con acceso desde zonas comunes del edificio.

#### **Artículo 50.- Elementos de protección.-**

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas no escalables o protecciones adecuadas de una altura mínima de 95 cm. y huecos sin riesgo de caída de objetos para las personas.

Las jardineras, macetas y cualquier elemento doméstico que tenga autorización para ser colocado en fachadas o terrazas de edificios, deberá estar asegurado frente a caída o empuje del viento, sin riesgo para las personas o sus bienes.

Cuando se realicen obras en fachadas y cubiertas, se tomarán siempre medidas de seguridad, por cuenta del promotor. Y todos los elementos que se coloquen sobre fachadas incluirán obstáculos que impidan la posibilidad de escalamiento.

#### **Artículo 51.- Toldos y marquesinas.-**

Elementos sobresalientes sobre la vía pública para protección solar o de lluvia.

Se justificará su estabilidad estructural y frente al viento.

La altura mínima sobre rasante será de 2,50 m para toldos y 3,50 m para marquesinas y vuelo inferior al ancho de la acera en 50 cm.

Podrán prohibirse en los casos en que alteren la configuración de la fachada, en edificios o zonas de interés arquitectónico. Deberá respetarse el arbolado existente y no dificultar la visibilidad de las señales de tráfico o información pública.

#### **Artículo 52.- Carteles y muestras.-**

Los carteles y anuncios estarán situados sobre el plano de fachada pero sin sobrepasar el nivel del forjado de techo de planta baja y respetando la composición y materiales de la fachada. Se procurará que queden integrados dentro de los huecos de planta baja.

No se autorizan carteles en cubierta ni en plantas de pisos, salvo dentro del hueco de las ventanas, si el espacio se destina exclusivamente a actividad comercial. Las placas profesionales se situarán uniformemente en la zona de portal.

**Artículo 53.- Banderines.-**

Podrán admitirse anuncios en planta baja, situados perpendicularmente al plano de fachada de menos de 0,5 m<sup>2</sup> de superficie, siempre que estén a una altura mínima sobre la acera de 3,50 m y con vuelo inferior en 0,50 m al ancho de la acera.

**Artículo 54.- Señalización de fincas.-**

Toda edificación deberá estar señalizada con el número correspondiente a la vía en que esté situada., conforme a la ordenanza municipal vigente.

**Artículo 55.-. Servicios de correos.-**

Los edificios de viviendas o las viviendas unifamiliares dispondrán de buzones para la correspondencia de acuerdo con la reglamentación vigente.

**Sección 2ª.- Condiciones comunes estéticas.-****Artículo 56.- Control municipal.-**

Se exigirá que las nuevas construcciones cumplan las condiciones generales y específicas de cada Zona antes de ser puestas en uso. El Ayuntamiento podrá imponer modificaciones con carácter estético a los proyectos presentados, siempre que con ello no se aumente el valor de expropiación del inmueble a que se refiere y se justifique con un mejor cumplimiento de las condiciones estéticas, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las mismas conforme al Art. 9 LUCyL.

**Artículo 57.- Preservación de vistas panorámicas.-**

En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y campos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo. Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje, prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos.

**Artículo 58.- Silueta de los núcleos.-**

Se cuidará especialmente la conservación del perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios o instalaciones de altura, silueta, carácter o aspecto externo discordantes con el ambiente del conjunto. Quedan prohibidas las instalaciones de energía solar térmica o fotovoltaica que sobresalgan significativamente por encima de la altura máxima de edificación permitida por cada ordenanza.

**Artículo 59.- Tipo de edificación.-**

De acuerdo con el Art. 9 LUCyL, las edificaciones, incluso prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en suelo rústico los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianerías.

Se prohíbe la instalación de elementos destinados a cobijo de personas asimilables a caravanas o similares en todos los tipos de suelo, salvo en los lugares habilitados para acampada, con las condiciones que en ellos se establezcan.

En suelo rústico, con carácter general se evitarán edificaciones en las que la edificabilidad se acumule en un solo paralelepípedo de gran volumen, especialmente si en planta supera los 500 m<sup>2</sup>, resolviendo el proyecto mediante el diseño de módulos de proporciones diversas, que reduzcan el impacto visual y se acomoden al relieve y características del entorno. Si las circunstancias de la actividad a implantar exigen contravenir esta disposición, deberá ser debidamente justificado en el proyecto y obtener la autorización de la CTU y el permiso expreso del ayuntamiento.

**Artículo 60.- Composición de fachadas y cubiertas.-****a).- Determinaciones generales.-**

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se exige que los diseños sean respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición y con acabados adecuados.

Todas las edificaciones deben corresponderse con el proyecto arquitectónico que desarrollan. Las modificaciones del proyecto realizadas en la propia obra deberán incorporarse como proyecto definitivo y facilitar una copia al Ayuntamiento.

En las obras de rehabilitación de edificios antiguos construidos con técnicas entendidas como arquitectura popular (construcción en barro, fachadas de canto partido, corredores, etc.), se tratará de respetar los elementos y las técnicas arquitectónicas existentes.

**b).- Volúmenes.-**

La tipología y composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta las características singulares del entorno y su modulación.

En el caso de actuarse sobre manzanas completas o grandes parcelas se tendrán presentes las siguientes circunstancias:

- Los elementos de interés monumental, popular y ambiental existentes y sus conexiones.
- La integración de la manzana en su entorno.

**c).- Fachadas.-**

La norma general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

Las plantas bajas tendrán, respecto de la superior, una altura similar, dentro de los límites fijados en el Art. 36 de estas NUM.

Aunque no estén destinadas a vivienda, no podrá ser totalmente diáfana, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos con el resto del edificio, de modo que al terminar la obra, la fachada ha de quedar totalmente terminada en esta planta baja. Los posteriores locales comerciales no podrán alterar este diseño de la fachada.

Se prohíbe el retranqueo de la planta (s) superior (res) sobre la inferior, debiendo conservarse la fachada en un solo plano.

Se permite la construcción de balcones y solanas, así como miradores y galería con cerramientos de carpintería de madera, inspirados en los diseños tradicionales de la arquitectura tradicional. En los edificios de nueva planta podrán ser de aluminio lacado imitación madera.

#### **d).- Cubiertas.-**

La cubierta podrá ser:

- Inclínada: Pendiente uniforme de hasta 40º con respecto de la horizontal.
- Plana.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta.

En ningún caso, la altura de la cumbrera deberá superar los 4 metros, medidos desde la cara superior del último forjado.

Se permiten dos formas de encuentro entre la cubierta y la fachada: mediante antepecho, con peto, y con alero.

Se permite la iluminación y ventilación de las plantas habitables bajo cubierta a través de ventanas tipo buhardilla, troneras o casetones. El ancho de su embocadura no podrá ser superior a 1,5 metros medidos exteriormente.

Las chimeneas y conductos de ventilación se tratarán en forma y color con el resto del edificio.

Se prohíben las azoteas y las construcciones por encima de la última planta que no estén integradas en la envolvente de la cubierta con la inclinación determinada anteriormente. Se incluyen en este concepto los castilletes de escaleras, depósitos de agua o elementos similares.

#### **Artículo 61.- Huecos y ventanas.-**

Se prohíben las ventanas en medianerías, salvo las de servidumbre permitidas por el Código Civil.

Se deberá respetar la modulación y la proporción de huecos de la zona.

Los cuerpos volados, galerías, miradores o balcones, salvo que las condiciones específicas para cada zona señalen condiciones más restrictivas, se separarán con arreglo a lo previsto en el Art. 58 de estas NUM, quedando siempre retranqueados como mínimo 25 cm. del bordillo de la acera, si existe.

**Artículo 62.- Elementos de instalaciones.-**

Todos aquellos elementos como casetones de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, paneles solares, pararrayos, etc. deberán quedar dentro de la parcela, ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Las chimeneas y conductos de ventilación se adaptarán, en lo posible, a la tradición del entorno en cuanto a diseño, materiales y remates, evitándose los de apariencia metálica brillante o reflectante o los prefabricados de diseño inadecuado al entorno.

Los conductos y los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada o enterrados en las aceras.

En obra nueva, se prohíbe cualquier tipo de instalación eléctrica, tanto para alumbrado como para suministro, por fachadas de edificios, debiéndose realizar estas enterradas por vía pública, bajo las aceras con los registros necesarios.

**Artículo 63.- Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas.-**

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

Como material de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra, y el ladrillo los revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, ocre, y toda la gama de las tierras). También se recomienda los revocos de barro y paja.

Las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes.

Las cubiertas deberán adaptarse a los colores tradicionales de la zona (teja pardo-rojiza como tono predominante), prohibiéndose en todo en el casco urbano las cubiertas que no lleven ese color, en especial los colores vivos, fibrocemento gris, etc. por lo que se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

En elementos arquitectónicos singulares, siempre que lo justifique el diseño, se permiten materiales como el cobre, el zinc,...

Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, participaciones y colores tradicionales de la zona, evitando las de apariencia metálica brillante, aconsejándose la carpintería de madera, o el aluminio o P.V.C color oscuro.

En edificios de gran tamaño o desarrollo de fachada, y en especial las naves para equipamientos o servicios y usos agrícolas o industriales en suelo rústico o en las proximidades de los núcleos, se evitarán los colores impactantes, tendiendo a colores suaves, característicos de la zona, de fácil integración en el paisaje y utilizando cambios de tono para compartimentar visualmente los grandes volúmenes o planos de fachada. Se recomiendan los colores característicos y sin brillo para fachadas y cubiertas prohibiéndose los tonos o colores brillantes o con reflejos.

Se permite la piedra como material de construcción, prohibiéndose los aplacados ostensiblemente presentados o en mamposterías concertadas poco naturales, así como los aplacados de baldosa o plaquetas cerámicas, el uso del hormigón visto, salvo que su textura

y acabado respondan a un diseño adecuado al entorno. Se prohíbe el bloque de hormigón gris como material de acabado de fachadas o cerramientos.

El acabado más aconsejable es el tradicional enfoscado y pintado, en color que no destaque con el entorno.

#### **Artículo 64.- Vallados en suelo urbano.-**

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 3,00 m de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 2,00 m sobre la rasante, pudiéndose completar hasta 3,00 m con materiales no opacos (verja metálica, malla, vegetación, etc.).

Excepcionalmente, la separación entre linderos de fincas podrá alcanzar una altura de 3 m. con cerramientos opacos.

Materiales autorizados:

- murete de mampostería del lugar
- revoco en tonos tradicionales de la zona
- bloque de hormigón cara vista en tonos tradicionales de la zona
- forja o entramado metálico tratado
- cierres vegetales
- ladrillo

Los solares existentes en el suelo urbano consolidado deberán ser vallados mientras permanezcan sin edificar, conforme a la ordenanza municipal vigente.

#### **Artículo 65.- Vallados en suelo rústico y urbanizable.-**

Se respetarán los actuales vallados típicos del entorno, no obstante, se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, respetando las distancias establecidas respecto a cauces de agua, o respecto al sistema viario, según se señala en el capítulo correspondiente.

Altura máxima 2 m. no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 1,00 m sobre la rasante.

Materiales autorizados:

- muretes de mampostería del lugar
- cerramiento vegetal
- bloque de hormigón (excepto el hormigón gris visto)
- malla metálica

En suelo urbanizable, en tanto no se desarrolle la ordenación y se efectúe la reparcelación y trazado de viales y espacios libres, sólo se autorizan con carácter provisional los cierres permitidos en suelo rústico.

En el suelo rústico de protección agropecuaria no se podrán sustituir los cierres de tipo vegetal debido a su alto valor ambiental, al constituir lugares de refugio y cría para numerosas especies animales.

**Artículo 66.- Ajardinamiento de parcelas en suelo rustico.-**

En suelo rústico, los posibles tratamientos de jardinería que puedan plantearse en zonas de recreo o en parcelas particulares, sólo podrán emplear especies autóctonas o tradicionales de la zona.

**Artículo 67.- Ajardinamiento de instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.-**

En las parcelas, tanto de suelo urbano como rústico, destinadas a instalaciones vinculadas a servicios urbanos o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agroganadero se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, no siendo inferior al 50% la superficie destinada a plantación de especies vegetales.

Salvo que se justifique otra disposición, en los proyectos vendrá recogida la plantación en la parcela, señalando su número y especies, no debiendo ser inferior a un árbol y tres arbustos por cada 50 m<sup>2</sup> de parcela total, colocados al tresbolillo y en mayor densidad en las zonas de más impacto visual. En la plantación, el tamaño de las plantas será como mínimo de 80/100 cm. de altura o 2/3 savias (2/3 años) y las pozas de 50x50 cm. y 50 cm. de profundidad.

Las parcelas de carácter industrial o agroganadero que ya existen en la actualidad tendrán un plazo de seis meses para su adaptación a partir de la aprobación definitiva de estas NUM.

**CAPÍTULO 2  
NORMAS COMUNES PARA LAS PARCELACIONES.-****Artículo 68.- Parcela.-**

Superficie de terreno definido por su situación, linderos, superficie, perteneciente a uno o a varios propietarios, inscribible en el Registro de la Propiedad.

Se pueden distinguir diferentes situaciones:

**Parcela rústica:**

Parcela de terreno en suelo rústico, no susceptible de ser urbanizada, salvo en los casos excepcionales autorizados por la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico.

**Parcela urbana bruta:**

Parcela de terreno susceptible de ser transformada en solar antes de que se le supriman los espacios de cesión obligatoria y se urbanice o complete la urbanización, con arreglo a los procesos de gestión urbanística previstos en la LUCYL y en estas Normas. A efectos de edificabilidad esta será la parcela computable.

**Parcela urbana neta:**

Superficie de terreno susceptible de ser transformada en solar después de que se le supriman los espacios de cesión obligatoria y se urbanice o complete la urbanización, con arreglo a los procesos de gestión urbanística previstos en la LUCYL y en estas NUM.

Las licencias de parcelación y división de terrenos se tramitarán conforme a lo dispuesto en el Art. 11.5 y 11.8 de estas NUM.

**Artículo 69.- Parcela mínima.-**

Parcela mínima es aquella cuya superficie no puede ser inferior a la señalada para cada clase de suelo, cuya división en superficies inferiores, tanto en parcelaciones como reparcelaciones, queda prohibida.

**Artículo 70.- Condiciones de forma de parcela.-**

Una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo, tangente al frente de la misma, de diámetro igual a la dimensión de frente mínimo establecido.

**Artículo 71.- Modificación de parcelas.-****1.- Limitaciones a las licencias de parcelación en toda clase de suelo.-**

Serán indivisibles y no podrán concederse licencias urbanísticas, en los términos que se establecen en el Art. 104.1 LUCyL, para la segregación o división de las parcelas que sean:

- de superficie igual o inferior a la mínima,
- del doble de la mínima,
- o las edificables en relación a una determinada superficie, en los términos y con los límites señalados en el Art. 104.1 LUCyL.

**2.- Limitaciones a las licencias de división de parcelas en suelo rústico.**

La parcela mínima en suelo rústico se equipara la fijada en la legislación agraria como unidad mínima de cultivo, cuya división o segregación se ajustará a lo establecido en el apartado anterior y al siguiente.

De conformidad con lo dispuesto en los Art. 24.2 y 104 LUCyL, y Art. 53, 54 y 55 RUCyL, no se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, quedando por ello prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos, total o parcialmente, salvo que se deriven de la normativa sectorial o de estas NUM. A tal efecto, cuando la legislación agraria permita divisiones o segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en estas NUM para mantener la naturaleza rústica de los terrenos y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de núcleos de población.

**3.- Limitaciones a las licencias de división de terrenos en suelo urbano o urbanizable.-**

Las licencias de segregación, división o parcelación en suelo urbano o urbanizable se ajustarán a lo establecido en el número 1 de este Art. y no podrán otorgarse hasta que se apruebe el planeamiento que contenga la ordenación detallada, sin que en ningún caso puedan considerarse como solares, ni edificarse en lotes resultantes de parcelaciones efectuados con infracción de lo dispuesto en este artículo. En todo caso queda prohibido establecer servidumbres de paso a través de nuevas parcelas segregadas.

En suelo urbano consolidado se pueden realizar parcelaciones sobre edificios o parte de edificios ya construidos, siempre que las partes de edificios segregadas tengan acceso rodado, sin servidumbres de paso de ningún tipo, y entre el programa mínimo de vivienda establecido en estas NUM en cada una de ellas.

**Artículo 72.- Solar.-**

Conforme el Art. 22 LUCyL y 24 RUCyL, tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de estas NUM, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, y que cuenten con acceso por vía pública pavimentada abierta al uso público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

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

**Artículo 73.- Espacios libres y jardines de uso privado.**

Se entiende por espacios libres y jardines de uso privado los espacios libres y jardines de titularidad privada existentes o resultantes de la aplicación de tipos arquitectónicos o agotamiento de la edificabilidad, en los que no se autoriza la parcelación ni la edificación para otros usos, salvo pequeños reajustes de las edificaciones existentes (tendientes a mejorar las fachadas a dichos espacios) o pequeñas construcciones auxiliares.

Se entiende que estos espacios no forman parte de la Dotación de Espacios libres públicos y que el uso se reserva a los propietarios.

Se podrán realizar edificaciones auxiliares de hasta 10 m<sup>2</sup>.

## **TÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

---

### **CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL SOBRE DOTACIONES URBANISTICAS.**

#### **Artículo 74.- Delimitación y reserva.-**

##### **1.- Dotaciones existentes y futuras**

La regulación de las Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población se realiza conforme a los Art. 38.1) y 44.1.b, de la LUCyL y 120 del RUCyL, y abarca a las ya existentes y aquellas futuras para las que en determinados casos pueda el Ayuntamiento acordar su implantación.

##### **2.- Ámbito de las dotaciones urbanísticas**

Están constituidas por el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano y territorial, prevaleciendo su carácter público sobre el del régimen del suelo al que pertenece y anulando o condicionando el uso lucrativo del suelo por los particulares, a causa del interés general para la colectividad, y que se corresponden con los siguientes (Disposición Adicional Única f) del RUCyL):

- Dotación urbanística de Vías Públicas
- Dotación urbanística de Servicios Urbanos.
- Dotación urbanística de Espacios Libres Públicos
- Dotación urbanística de Equipamientos.

Están grafiados en los planos de ordenación con las siglas:

- VIAS PÚBLICAS:
  - DU-IT-VI-CN.- Carretera Nacional
  - DU-IT-VI-CA.- Carretera Autonómica
  - DU-IT-VI-CP.- Carretera Provincial
  - DU-IT-VL.- Vía pública Local
  - DU-IT-VU.- Vía pública Urbana
  - DU-IT-VF.- Vía Férrea
  - Carril bici
- SERVICIOS URBANOS:
  - DU- SU-AA Abastecimiento de agua potable
  - DU- SU-SD Saneamiento y depuración
  - DU- SU-EE Energía eléctrica y alumbrado
  - DU- SU-TC Telecomunicaciones
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:
  - DU- EL-ZV Zonas verdes públicas
  - DU- EL-JP Jardines públicos
  - DU- EL-PI Parque infantiles públicos
  - DU- EL-ZB Zona de baños públicos
  - DU- ES-ZR Zonas reservadas a nuevos espacios libres públicos
- EQUIPAMIENTOS:
  - DU- EQ-RE Genérico o de reserva
  - DU- EQ-AS Administrativo y de servicios

- DU- EQ-CR Cultural y de reunión
- DU- EQ-CT Cementerio
- DU- EQ-DE Deportivo o recreativo
- DU- EQ-EN Enseñanza
- DU- EQ-MA Mercados y abastecimiento básico
- DU- EQ-RE Religioso
- DU- EQ-SA Sanitario y asistencial

### **3.- Titularidad de las dotaciones urbanísticas: publicas/privadas**

En estas NUM solo se recogen dotaciones urbanísticas de carácter público. Para su implantación deberán ajustarse a los planes sectoriales, de ordenación del territorio o de ordenación urbanística, y solo podrán ser suprimidos si su finalidad se garantiza de otro modo o en otro emplazamiento, debiendo procederse a la modificación de las Normas Urbanísticas para permitir otros usos. Sin perjuicio de lo anterior podrán promoverse equipamientos privados en los términos que para cada clase de suelo se recogen en la correspondiente ordenanza.

### **4.- Sistema de obtención de los terrenos para dotaciones urbanísticas publicas**

Los terrenos para Dotaciones Urbanísticas públicas podrán obtenerse, conforme a lo establecido en el Art. 66 LUCyL, por los siguientes medios:

- Expropiación forzosa, Art. 223 a 227 RUCyL.
- En el supuesto de reclasificación de terrenos, como SUC, o actuaciones integradas en SU-NC o SUR, a través de la modificación de estas NUM, podrá establecerse la cesión gratuita mediante sistema de actuación, en los supuestos del Art. 120 RUCyL, conforme a los Art. 72 y siguientes LUCyL y 233 y siguientes del RUCyL.

### **Artículo 75.- Criterios de diseño, ejecución y mantenimiento de dotaciones urbanísticas públicas.-**

Para cada dotación urbanística específica se señalan criterios de diseño y ejecución en el apartado correspondiente de forma que:

- Las dotaciones urbanísticas públicas del suelo urbano consolidado son las que se graffian en los correspondientes planos de ordenación.
- En suelo urbano consolidado podrán trazarse nuevas dotaciones públicas, aunque no estén grafiadas en los planos de ordenación, siempre que las condiciones de diseño, anchura y urbanización sean los correspondientes a la media de los del entorno, respetando todas las demás condiciones de edificabilidad de la zona, todo lo cual se concretará a través de Estudio de Detalle, con las previsiones del Art. 42.c) LUCyL.

## **CAPÍTULO 2 DOTACIÓN URBANÍSTICA DE VÍAS PÚBLICAS**

### **Artículo 76.- Definición.-**

El sistema de vías públicas al servicio de toda la población (Auto vías, carreteras, calles y plazas, caminos, veredas, sendas, etc.) está formado por los espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población y de mercancías y

automóviles, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de dominio público en todo caso y afectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre el carácter de dotaciones urbanísticas públicas (Disposición Adicional Única f.1º del RUCyL). Grafiadas en color blanco en los planos de ordenación.

### **Artículo 77.- Identificación.-**

Red de Comunicaciones. Según su carácter pueden diferenciarse las siguientes:

- CARRETERAS NACIONALES:

DU-IT-VI-CN N-630 Gijón-Sevilla

- CARRETERAS AUTONOMICAS:

DU-IT-VI-CA LE-311 León-Collanzo

- CARRETERAS PROVINCIALES

DU-IT-VI-LE-4518, "de Ctra. LE-311 a Valderilla de Torío".

DU-IT-VI-LE-4520, "de Ctra. LE-311 a Riosequino de Torío".

DU-IT-VI-LE-4521, "de Ctra. LE-311 a Fontanos de Torío".

DU-IT-VI-LE-4519, "de San Feliz de Torío a Villaverde de Arriba".

DU-IT-VI-LE-5607, "de C.N.-621 por Manzaneda de Torío a Ctra. LE-311".

DU-IT-VI-LE-4619, "de Garrafe de Torío a Ruiforco de Torío".

- CARRETERAS Y CAMINOS MUNICIPALES

Además, existen otros caminos rurales o vías locales al servicio de la parcelación rústica, accesos a montes, etc., identificadas en los planos de ordenación como

DU-IT-VL, si está asfaltada

DU-IT-VU, Vías públicas urbanas

La enumeración por localidades de las vías públicas urbanas, de las que el Ayuntamiento es titular, se recoge en el callejero adjunto de la memoria de la fase de información y en los planos de ordenación, con las siglas DU-IT-VU.

El Ayuntamiento, en colaboración con las Juntas Vecinales, elaborará un inventario de cada uno de los caminos vecinales de todas las localidades del municipio y redactará su correspondiente ordenanza específica.

- VÍAS FÉRREAS

DU-IT-VF Red de FEVE, de 14,2 km. Recorre de sur a norte todo el término municipal.

- CARRIL BICI: Grafiado en los planos generales del término municipal. Comienza en la localidad de Villaverde de Abajo, paralelo al río, atravesando las localidades de Villaverde de Arriba, Palacio y Abadengo, Ruiforco de Torío, continua por encima de Manzaneda de Torío en la zona de su ermita y finaliza en Pedrún de Torío. Conectará con el carril-bici de los ayuntamientos de León y Villaquilambre y discurrirá de forma paralela al río Torío, tratando de aprovechar los caminos públicos existentes. También se pretende recuperar la vía pecuaria como uso de carril-bici.

**Artículo 78.- Régimen de las vías públicas estatales, autonómicas y provinciales. Zonificación.-**

El suelo afectado por Carreteras queda sujeto a lo en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y en la Ley 10/2008, de 9 de Diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, por lo que cualquier proyecto que afecte a las mismas deberá ser aprobado por el organismo titular de la carretera.

Los terrenos situados en la zona de influencia de las carreteras están clasificados dentro de las clases de suelo contempladas en estas NUM según su emplazamiento. En suelo rústico las zonas de influencia tendrán la consideración de SR-PI, Suelo rústico con protección de infraestructuras conforme al Art. 16.e) LUCyL.

En consonancia con la legislación sectorial, se establecen las siguientes zonas funcionales:

**Zona de dominio público**

Se extiende por los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno, a cada lado de la vía, medidas perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación de:

- 8 metros para autopistas, autovías y vías rápidas, y
- 3 metros en el resto de las carreteras,

sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Carreteras de Castilla y León para travesías y tramos urbanos.

En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran un servicio público de interés general.

Para la ejecución de estas actuaciones se requiere autorización previa del organismo titular, salvo cuando se trate de tramos urbanos.

**Zona de servidumbre**

La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de:

- 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas,
- 8 metros en el resto de vías,

medida desde las citadas aristas

*En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley de Carreteras.*

*En todo caso el órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.*

En esta zona sólo se permiten actuaciones u obras compatibles con la seguridad vial, con las siguientes limitaciones:

- Cerramientos de parcela, construcciones sobre o bajo rasante de nueva planta o de sustitución, salvo cuando se trate de tramos urbanos.
- Para las demás actuaciones posibles se requiere autorización del organismo titular.

### **Zona de afección**

La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia, medida desde las citadas aristas, de:

- 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas,
- 50 metros en el resto de vías estatales y
- 30 metros en otras carreteras de la Red Regional y resto de vías autonómicas o provinciales,

En esta zona se pueden realizar todas las actuaciones que permitan estas NUM, respetando la línea de edificación, previa autorización del organismo titular de la vía, salvo cuando se trate de tramos urbanos.

*Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Carreteras.*

*En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción o instalación, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Carreteras.*

### **Línea de edificación**

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Se extiende a las siguientes distancias, medidas perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada o borde exterior de la parte de la carretera destinada a circulación de vehículos en general:

- 50 y 100 metros (general o variantes, respectivamente) para autopistas, autovías y vías rápidas,
- 25 y 100 metros (general o variantes, respectivamente) en el resto de vías estatales,
- 25 y 50 metros (general o variantes, respectivamente) en vías de la red regional, y
- 18 y 50 metros (general y variantes, respectivamente) en resto de vías regionales o provinciales.

En esta zona se prohíben cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de edificación como de sustitución, salvo cuando se trate de tramos urbanos.

*Excepcionalmente, por acuerdo de la Junta de Castilla y León a propuesta del consejero competente en la materia y previo informe motivado del órgano titular de la carretera y de la Comisión de Carreteras de Castilla y León, se podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley en zonas o espacios comarcales perfectamente delimitados.*

*En los tramos urbanos o a urbanizar el instrumento correspondiente del planeamiento urbanístico podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2 de este artículo, previo informe preceptivo y vinculante de la administración titular de la carretera.*

*Para las variantes, el estudio al que se refiere el artículo 16.1 fijará la línea límite de edificación, que en ningún caso se situará a una distancia inferior a la que se define en el apartado 2 de este artículo ni superior a 50 metros*

### **Tramos urbanos y travesías.**

Se considera tramo urbano de las carreteras al que atraviesa o limita con el suelo urbano así clasificado por estas NUM como SUC. Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de sus márgenes.

En la zona de dominio público de las travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante del órgano titular, que habrá de atenerse a lo dispuesto en la ley de carreteras que le corresponda.

En las travesías corresponde al Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos o edificaciones situados en las zonas de servidumbre o afección.

En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorga asimismo el Ayuntamiento cuando estén aprobadas y vigentes estas NUM. En caso contrario, será requisito previo el informe de órgano titular de la vía.

La conservación y explotación de carreteras que discurran por los tramos urbanos corresponderá al órgano titular de la carretera.

f) Delimitación de las zonas de protección de FEVE. Cumplirán lo establecido en la ley 39/2003 del Sector ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario.

Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Ministerio de Fomento y al administrador de infraestructuras ferroviarias.

### **Artículo 79.- Sistema local viario.-**

El resto de vías públicas, no comprendidas en los apartados anteriores, destinadas al uso y tránsito público de personas y vehículos, incluidos los aparcamientos públicos anexos, constituyen el sistema local viario.

Clasificación:

- Sistema de vías públicas locales: Destinadas al conjunto del término municipal para comunicación, preferentemente, entre los diferentes núcleos urbanos, son las identificadas en los planos de ordenación, por sus alineaciones y rasantes, completado, en su caso, con AP, Aparcamiento público, RS, reserva de suelo. Cuando no se identifique la alineación, la línea límite para cerramiento o edificación será de 6 metros a ambos lados a partir de su eje.
- Sistema local de vías públicas urbanas: Destinadas al conjunto del SU-C, son las identificadas en los planos de ordenación, por sus alineaciones y rasantes completado, en su caso, con AP, Aparcamiento público, RS, reserva de suelo. En SUNC y SU son las indicadas en los planos de ordenación detallada.
- Caminos en suelo rústico: En suelo rústico, todas las instalaciones y construcciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas deben situarse a una distancia no inferior a 4 m. desde el eje, mientras no se establezca una ordenanza que lo reglamente. Se mantendrán los accesos o servidumbres de paso constituidos por uso o costumbre.
- Carril Bici: El Ayuntamiento establecerá las condiciones de ejecución de las obras de urbanización.

### **CAPÍTULO 3 DOTACIÓN URBANÍSTICA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

#### **Artículo 80.- Definición**

El sistema de espacios libres públicos está formado por los espacios e instalaciones de interés general, destinados a parques, jardines, áreas de ocio expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos, Disposición Adicional Única f).3º RUCyL.

Están identificados en los planos de ordenación con sus correspondientes siglas a los que se otorga el carácter de dotación urbanística pública al servicio de toda la población.

- DU-EL-ZV Zonas verdes públicas
- DU-EL-JP Jardines públicos
- DU-EL-PI Parques infantiles públicos
- DU-EL-ZB Zona de baños públicos
- DU-ES-ZR Zonas reservadas a nuevos espacios libres públicos.

Su enumeración e identificación se encuentra en los planos de ordenación correspondientes.

#### **Artículo 81.- Régimen de utilización.-**

La utilización de los espacios libres públicos, sin perjuicio de la normativa específica que sea de aplicación, se atenderá a los criterios siguientes.

1.- Como espacios libres públicos se entiende: parques, jardines áreas de juegos infantiles, pistas deportivas al aire libre o similar.

2.- Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán en el planeamiento de desarrollo, por cada 100 metros cuadrados

construibles, 20 metros cuadrados, en SU-NC, y 30 metros cuadrados, en SUR, así como una plaza de aparcamiento, todos ellos de titularidad y uso público, de conformidad con lo dispuesto en el Art.44.1 LUCyL.

### **Artículo 82.- Condiciones de uso.-**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y del paisaje, especialmente en las zonas de recreo en suelo rústico.

El uso predominante básico es el de la utilización pública general, especialmente como parques, jardines, áreas de ocio expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican los siguientes:

#### **Usos permitidos:**

- N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- E4. Parques, jardines, áreas de ocio expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

#### **Usos excepcionales:**

- E2. Recreo concentrado.
- E3. Acampada.
- E5. Campos y pistas deportivas al aire libre.
- E6. Deportes acuáticos.

Los usos excepcionales pueden ser de titularidad privada.

#### **Usos prohibidos**

- Los demás.

### **Artículo 83.- Criterios de diseño y ejecución.-**

Las superficies destinadas a espacios libres públicos se diseñarán con arreglos a los siguientes criterios:

- Jardines: superficie no inferior a 500 m<sup>2</sup>, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro, apropiada para la plantación vegetal y con adecuado soleamiento.
- Áreas de juego y recreo infantiles: superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup> en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro.
- Áreas peatonales y otros usos públicos: superficie no inferior a 100 m<sup>2</sup> en la que se pueda inscribir una circunferencia de 6 metros de diámetro.
- Los pavimentos de las aceras y espacios libres, de nueva construcción o de reforma, deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que el Ayuntamiento señale, en caso de que esté prevista su sustitución.
- En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos.
- Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, situación,...

**Artículo 84.- Condiciones de edificación.-**

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

- Tipo de edificación: Edificación aislada con la tipología adecuada al uso previsto, específico de las zonas verdes: quioscos, templetos de música, aseos públicos, etc.
- Número de plantas máximo: Una (1).
- Altura máxima: La altura máxima a la cara inferior del alero será de 3 m. La altura máxima a la cumbrera será de 6 m salvo elementos ornamentales.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> y en pabellones o quioscos de 50 m<sup>2</sup> máximo.

**Artículo 85.- Condiciones estéticas.-**

Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela, aunque podrán variarse si con ello se mejora la calidad compositiva reforzando el carácter singular de edificio público, previa autorización municipal.

**CAPÍTULO 4  
DOTACIÓN URBANÍSTICA DE SERVICIOS URBANOS****Artículo 86.- Definición.-**

Las redes de servicios, instalaciones técnicas y sus espacios asociados, a través de las que se satisfacen los aspectos básicos para habitabilidad e implantación de usos de la actividad humana en el territorio, y en especial en las zonas urbanas, y que son de competencia municipal.

El sistema de redes de servicios está formado por los siguientes servicios de interés general al servicio del conjunto del término municipal, identificados en los planos de ordenación con sus correspondientes siglas:

- DU-SU-AA Abastecimiento de agua potable
- DU-SU-SD Saneamiento y depuración
- DU-SU-EE Energía eléctrica y alumbrado
- DU-SU-TC Red de telecomunicaciones

**Artículo 87.- Régimen de ejecución.-**

Se aplicará la regulación correspondiente a cada sector y la específica para cada servicio que se indica a continuación.

Conforme a los Art. 41.c), y 42.1.c) LUCyL, se establecen determinados criterios de diseño y ejecución, que deberán ser considerados al redactar los proyectos y acometer las obras de urbanización, con el fin de garantizar determinados objetivos en beneficio de los habitantes.

**1.- Criterios de ejecución del servicio urbano de abastecimiento de agua:****Régimen legal:**

Deberá cumplirse la reglamentación vigente:

- *ORDEN 2106/1994, de 11 de noviembre, sobre tramitación y prescripciones técnicas de las instalaciones interiores de suministro de agua.*

- *REAL DECRETO 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público.*
- *ORDEN de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones España.*

### **Captación, Depósito y Tratamiento de Agua Potable:**

- Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad del suministro mediante los tratamientos precisos y los análisis químicos y bacteriológicos legales.
- Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 36 horas.
- En urbanizaciones de nueva creación será preciso justificar legalmente la disponibilidad de cauce suficiente de la red municipal o manantial propio así como las condiciones de potabilidad.
- Bajo viales públicos, solo se permitirán la ubicación de infraestructuras públicas, aunque su financiación y gestión sea privada.

### **Red de distribución de agua potable:**

- Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable. Se establece un caudal mínimo de 200 litros/habitante/día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm. En zonas consolidadas donde la sección sea menor, se tratará de ir adaptando los conductos a las nuevas secciones.
- En zonas industriales el abastecimiento tendrá la capacidad suficiente en función de la dimensión del área y del número y tipo de actividades que puedan implantarse. Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.
- Para el cálculo diario se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:
  - Agua potable uso doméstico: 200 litros/habitante/día.
  - Riegos, piscinas y otros usos: según sus características.
  - Cada industria: 20 metros<sup>3</sup>/día.
- La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable, los contadores estarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de acuerdo con la ordenanza vigente.
- No puede existir ninguna edificación sin contador individual.

### **Red de riego y protección contra incendios:**

- La red de riego y de protección contra incendios podrá ser independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.
- Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros homologados, fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.
- Para autorizar una conexión será necesario contar con la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o de red particular o manantial propio,

así como acompañar igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, y el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en caso de captación no municipal.

## **2.- Criterios de ejecución del servicio urbano de saneamiento y depuración:**

### **Régimen legal:**

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

- *Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas modificado por RD 2116/1998 de 2 de octubre.*
- *Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de tuberías para el saneamiento de poblaciones aprobado por Orden de 15 de septiembre de 1986 (B.O.E. 23 de septiembre de 1986).*

### **Conducciones de evacuación:**

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm de diámetro interior, pendiente <1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm en la acera junto a la fachada del solar.

### **Sumideros de aguas pluviales:**

En obra nueva, las bajantes de aguas pluviales en fachada a vía pública deberán estar conectadas a los colectores, quedando prohibido su vertido directo sobre la acera o la calzada.

### **Colectores de evacuación:**

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 200 l/hab/día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l/m<sup>2</sup> como mínimo.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,5-3,0 m/seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de diámetro 30 cm y 1 m<sup>3</sup> para las restantes.
- Pozos de registro registrables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m como máximo en alineaciones rectas.
- Tuberías de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Sección mínima de alcantarilla: 20 cm de diámetro.

### **Estaciones de depuración de aguas residuales EDAR:**

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

En los planos y la memoria de información de las Normas Urbanísticas quedan reflejados los puntos de vertido. Se deberá solucionar en el menor tiempo posible los problemas de depuración detectados.

Se manifiesta la obligación de realizar un correcto mantenimiento de las actuales instalaciones de depuración de todas las localidades, así como la previsión de instalar un sistema de tratamiento en la localidad de Palazuelo de Torío. Y de igual forma, la obligación de ampliar y/o modificar las instalaciones de depuración actuales, o la instalación o construcción de una nuevas, para asimilar el incremento de volumen de vertido y la carga contaminante de las aguas residuales que conlleve el desarrollo de las presentes NUM en todas las localidades.

Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo, debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de dominio público hidráulico (RD 849/1986 MOPU) y otras normas complementarias, así como contar con la autorización de los organismos competentes (Plan de Saneamiento Integral de la Cuenca Hidrográfica).

Los vertidos industriales, ganaderos, etc., susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable, deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo a la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, Ley 11/2003, de 8 de abril, y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En caso de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la legislación ambiental citada y la Orden del 12 de noviembre de 1987 del MOPU sobre Normas de emisión de determinadas sustancias nocivas en vertidos y disposiciones complementarias.

No se concederán licencias de obras a las instalaciones agrícolas, ganaderas o industriales que no cumplan con estas disposiciones.

Donde la topografía impida la conexión con las depuradoras existentes, deberá establecerse estación depuradora o de bombeo de carácter privado, quedando especificado el régimen de mantenimiento de la misma.

Excepcionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en casos singulares de viviendas unifamiliares aisladas. No se admitirá en el caso de dotaciones, industrias o promociones de varias viviendas, en cuyo supuesto se exige la conexión a la red o la depuración propia.

Para actividades autorizables en suelo rústico, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

En el caso de desarrollos de nuevos sectores, se advierte de la obligatoriedad de ampliar las instalaciones de depuración existentes o construir nuevas instalaciones, ya que las existentes resultan claramente insuficientes.

### **3.-Criterios de ejecución del servicio urbano de energía eléctrica y alumbrado publico:**

#### **Régimen legal:**

- *REAL DECRETO 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.*
- *Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el*

*Reglamento electrotécnico para baja tensión. BOE núm. 224 del miércoles 18 de septiembre.*

### **Servidumbres de tendidos eléctricos:**

En relación con las instalaciones de electricidad de AT, las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- Prohibición de plantación de árboles:

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 2 m:

$$D= 1,5 + V/150$$

- Prohibición de construcciones no accesibles a personas:

- Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 4 m:

$$D= 3,3+V/150$$

- Prohibición de construcciones accesibles a personas:

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 5 m:

$$D=3,3+V/100$$

### **Conducciones y distribución de energía eléctrica:**

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.

Para cualquier tipo de suelo, debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

Se evitará el paso de líneas aéreas de alta tensión por zonas urbanas. Deberán desviarse a suelo rústico o soterrarse al ejecutarse la urbanización. En espacios y entornos de interés cultural podrá exigirse el soterramiento de los tendidos eléctricos.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal. No se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública y su implantación, modificación, traslado, etc., será por cuenta del promotor.

Las líneas de distribución eléctrica tendrán una servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro a cada lado del eje de la línea y en todo su trazado que implicará el libre acceso de personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

En suelo rústico, las líneas de distribución eléctrica tendrán una servidumbre permanente en una franja de 15 m., centrada en el eje de la línea, en la que se establece:

- Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, a una distancia inferior a 7,5 metros del eje de la línea.

- Prohibición de plantar árboles con altura superior a 4 m., a una distancia inferior a 3 m. del eje de la línea.

En suelo urbano, las redes de distribución eléctrica de baja tensión serán subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 160 como reserva para enterrar las líneas.

En las nuevas promociones o urbanizaciones se exigirá que la red de distribución de energía eléctrica sea subterránea.

Los elementos auxiliares (C.G.P., contadores, tendidos de telefonía, etc.) que deban ir en las fachadas de las edificaciones, quedarán integrados en el diseño de las fachadas, cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.

### **Alumbrado público:**

Las redes de distribución serán siempre subterráneas, especialmente en el suelo urbano consolidado. Las que existen en la actualidad se irán adaptando paulatinamente a las directrices de estas NUM. Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

Se tendrá especial cuidado con la contaminación lumínica, eligiendo el tipo de luminaria de bajo consumo, con buen rendimiento, y sin desperdicio de flujo lumínico hacia arriba, prohibiéndose expresamente las luminarias con forma de esfera o similar.

Se respetarán los siguientes mínimos:

- vías urbanas principales, 10 lux
- vías secundarias o peatonales, 5 lux

## **4.- Criterios de ejecución del servicio urbano de recogida y tratamiento de residuos**

### **Régimen legal:**

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

- *Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos (BOE 22 abril 1998).*
- *Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad.*

### **Vertederos:**

Se deberá garantizar la recogida de residuos, prohibiéndose en todo el ámbito del término municipal los vertidos incontrolados de cualquier tipo de residuos, sólidos o líquidos, así como su combustión.

Debe establecerse un vertedero controlado, salvo que el servicio de tratamiento de residuos sólidos urbanos sea asumido por una Administración comarcal, mancomunada o regional.

Los vertederos se localizarán a una distancia mínima de cualquier punto del suelo urbano de 1.500 m, instalándose a sotavento de los vientos dominantes, con cierres que eviten el arrastre de residuos por el viento, apantallados por desmontes y terraplenes con arbolado y fuera de la vista de los núcleos urbanos o vías de comunicación y de modo que se eviten deslizamientos, propagación de fuegos o influencia negativa en acuíferos, con tratamiento de lixiviados.

## **5.- Criterios de ejecución del servicio de Telecomunicaciones (DU-SU-TC):**

Régimen legal: Deberá cumplirse la reglamentación vigente:

Normativa básica:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Normativa relativa a las infraestructuras comunes de Telecomunicaciones:

- 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 de los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y su normativa de desarrollo.
- Real decreto 401/2003 sobre Reglamento regulador de las ICTs.
- Ley 10/2005, Medidas urgentes para el impulso de la TDT.

Respecto a las características para las infraestructuras para redes de telecomunicaciones electrónicas, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133. (Telecomunicaciones):

- UNE 133100-1:2002: Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002: Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002: Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002: Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002: Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

## **6.- Condiciones de edificación**

Sólo se autorizan las edificaciones que se precisen exclusivamente para su fin específico según el tipo de infraestructura de servicio urbano.

## **7.- Condiciones estéticas**

Los proyectos de infraestructuras y servicios urbanos como depósitos de agua, depuradoras, subestaciones eléctricas, estaciones transformadoras, torres y tendidos aéreos de electricidad o comunicaciones, cualquiera que sea su entidad, deberán integrarse en el medio procurando causar el menor impacto posible, cumpliendo las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje, las condiciones generales estéticas y para las construcciones auxiliares las condiciones estéticas específicas de la Zona en que se emplacen, especialmente si se sitúan en suelo rústico o en zonas de interés cultural, en cuanto a ordenación de volúmenes, materiales y colores.

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas y de protección de vías de comunicación.

## CAPÍTULO 5 DOTACIÓN URBANÍSTICA DE EQUIPAMIENTOS

### Artículo 88.- Definición.-

El sistema de equipamientos está formado por las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos de la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, seguridad u otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada, pero sólo los de titularidad pública tienen el carácter de dotación urbanística pública.

La iniciativa privada puede satisfacer determinadas necesidades sociales como actividad exclusiva, complementaria o alternativa, en función de las circunstancias sociales de cada momento.

Se señalan con carácter indicativo los siguientes Equipamientos y Servicios básicos:

- DU-EQ-RE Equipamiento polivalente o de reserva
  - Edificio polivalente
  - Reserva de suelo para equipamiento
- DU-EQ-SA Sanitario-asistencial
  - Consultorios médicos
  - Centros de acogida
  - Residencias de ancianos
- DU-EQ-EN Enseñanza
  - Centros de enseñanza general
  - Centros de enseñanzas especializadas
- DU-EQ-CR Cultural y de reunión
  - Centros culturales
  - Bibliotecas
  - Museos y salas de exposición
- DU-EQ-DE Deportivo y recreativo
  - Gimnasios y escuelas deportivas
  - Polideportivos
  - Actividades recreativas con edificación
- DU-EQ-MA Mercados y abastecimiento básico
  - Mataderos
  - Recintos feriales
- DU-EQ-AS Administrativo y servicios
  - Representación e institucionales
  - Servicios de la Administración Pública
  - Centros de protección civil
- DU-EQ-RE Religioso
  - Templos y ermitas
  - Centros parroquiales
  - Conventos y residencias religiosas
- DU-EQ-CT Cementerios

Su enumeración e identificación se encuentra en la Encuesta sobre infraestructuras y equipamiento social de la Diputación provincial incorporada a estas NUM en la fase de información.

**Artículo 89.- Régimen de utilización.-**

Se aplicará la regulación correspondiente a cada tipo y la específica que seguidamente se regula.

Con carácter de dotación urbanística pública al servicio de toda la población, las áreas reservadas para Equipamientos se indican en los planos de ordenación, señalando usos específicos donde ya se dan o conviene mantenerlos.

La Corporación podrá destinar en suelo Rústico Común nuevos espacios para Equipamientos Sociales de utilidad pública o interés social previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo en suelo rústico común, a través del expediente a que se refiere el Art. 25.2 LUCyL.

En el planeamiento de desarrollo, para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán, por cada 100 metros cuadrados construibles, 20 metros cuadrados en SU-NC y 30 metros cuadrados en SUR, así como una plaza de aparcamiento, todos ellos de titularidad y uso público de conformidad con lo dispuesto en el Art.44.1 LUCyL.

**Artículo 90.- Condiciones de uso.-**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en suelo rústico.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican los siguientes:

**Usos permitidos:**

Uso de edificación para el equipamiento especificado de entre los señalados en el artículo anterior.

**Usos excepcionales:**

- R1. Vivienda para personal de vigilancia y mantenimiento.
- E4. Jardín urbano y juegos infantiles
- E5. Pistas deportivas al aire libre
- DU. Edificación para Equipamiento social y servicios urbanos

**Usos prohibidos:**

Los demás

**Artículo 91.- Condiciones de edificación.-**

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, carreteras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

**- Tipo de edificación:**

Edificación adaptada a las condiciones específicas de la zona en que se encuentre la parcela.

**- Parcela mínima:**

La señalada según la zona en que se encuentre la parcela.

**- Alineaciones y rasantes:**

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle.

Los retranqueos se ajustarán a lo señalado en las condiciones específicas para la edificación de la zona en que se encuentren.

- Tipo, ocupación y edificabilidad y número de plantas máximo:

Se ajustará a las condiciones específicas de la zona en la que se encuentre la parcela, aunque los servicios públicos promovidos por la Administración, compatibles con los usos recomendados o admisibles, podrán regirse por la normativa sectorial de aplicación, que prevalecerá sobre las condiciones específicas de la zona, siempre que se ajusten a las condiciones generales de las Normas Urbanísticas Municipales, resuelvan dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad, incluidos aparcamientos y espacios libres, y previa ordenación mediante Estudio de Detalle, fijándose como máximo los siguientes límites para los de nueva implantación:

Equipamiento	%ocupación	Edificabilidad	Nº plantas
ES-EQ Genérico	75	2,0	B+1
ES-EQ-SA Sanitario-asist.		2,0	B+1
ES-EQ-EN Enseñanza	50	1,0	B+1
ES-EQ-CR Cultural y reunión	75	2,5	B+1
ES-EQ-DE Deportivo y recreativo	75	1,0	15 m
ES-EQ-AS Administrativo-Serv.	75	2.0	B+1
ES-EQ-RE Religioso(Templos)	75	-	-
ES-EQ-RE Religioso (Otros)	75	2,5	B+1

Las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima señaladas no serán de aplicación en Suelo Urbano Consolidado cuando se trate de rehabilitación de edificios.

- Aparcamiento:

Una plaza de garaje cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, en el edificio o en el solar, pudiendo contabilizarse el 50% en vía pública dentro de un ámbito de 100 m, salvo en las edificaciones según alineación de vial en zona de Casco Urbano donde las condiciones y el tamaño de la parcela lo impidan.

**Condiciones particulares de edificación de determinadas dotaciones públicas.-**

Se regulan en este apartado las condiciones particulares de determinadas dotaciones públicas de especial significación para el municipio:

a).- Condición general de la edificación.-

Las condiciones de edificación y edificabilidad de los de las dotaciones públicas al servicio de toda la población, ya existentes son las que les corresponden de acuerdo con los usos que les afecte. En cualquier caso se reconoce la edificabilidad existente, y se autoriza, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse por su carácter especial, un incremento del 30%.

Las condiciones de edificabilidad y edificación de dichas dotaciones se atenderán a las especificaciones generales de los usos previstos en los que no contradigan a lo específicamente determinado en los apartados siguientes.

b).- Cementerios.-

Todos los cementerios deberán arbolarse densamente en su perímetro y construirse o mejorarse los accesos previstos o necesarios con arbolado denso. Se cumplirán las prescripciones del D16/2.005, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León

(BOCYL del 11 de febrero). No podrán autorizarse edificaciones de ningún tipo en un radio de 15 m. salvo las destinadas a usos funerarios.

c).- Casa consistorial.-

La casa consistorial deberá tener una configuración arquitectónica en la que se recojan o resumen las características predominantes de las construcciones del núcleo urbano en que se ubique, así como situarse en zona de fácil acceso, amplio aparcamiento, con posibilidad de incorporar espacios para cualquier servicio público, además de los propiamente municipales. En futuras modificaciones o reformas se irá adaptando a los valores antes mencionados.

d).- Instalaciones y servicios municipales.-

Las depuradoras, depósitos, vertederos, o similares son instalaciones que deben tratarse adecuadamente a su entorno para integrarse en el paisaje. Han de arbolarse los alrededores de las estaciones depuradoras y de los vertederos de residuos sólidos urbanos en el momento que los haya.

e).- Riberas de los ríos.-

Sin perjuicio de cumplir las determinaciones que exige la legislación de Aguas en las zonas de servidumbre, se prohíbe todo tipo de edificación permanente, salvo instalaciones provisionales relacionadas con actividades públicas de baño, deporte, recreo y expansión de la población. Se tratarán de acondicionar para el paseo y disfrute.

f).- Plazas.-

Las plazas son lugares públicos de encuentro, de reunión del vecindario. Deben ser espacios libres acotados, tratados con su propia seña de identidad, regulando la circulación y estacionamiento a lo mínimo indispensable para acceso a edificios y reparto de mercancías. En los planos de ordenación de cada localidad se señalan estos lugares para que sean tratados y adquieran la importancia que merecen. Se deben mejorar con un unas texturas y materiales apropiados, mobiliario urbano y arbolado de forma que permita la estancia del público en zonas de sombra, o abrigo.

### **Artículo 92.- Condiciones estéticas.-**

Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales, especialmente en lo que se refiere a ordenación de volúmenes, materiales y colores, y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela, aunque podrán variarlas si con ello se mejora la calidad compositiva reforzando el carácter singular de edificio público (en especial los elementos singulares como torres, espadañas, relojes, símbolos tradicionales, etc., que podrán superar la altura máxima).

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas y de protección de vías de comunicación.

## **TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL PATRIMONIO**

### **CAPÍTULO 1 NORMAS COMUNES SOBRE SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

#### **Artículo 93.- Densidad edificatoria.-**

En aplicación del Art. 36.1 de la LUCyL y 122 del RUCyL, sobre sostenibilidad y protección del medio ambiente, para la mejora de la calidad de vida de la población, mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a la vista de las características morfológicas de los núcleos rurales de la zona y con la finalidad de no superar los niveles característicos de edificación construida legalmente en el entorno, como la edificabilidad, y demás parámetros de la edificación, como altura, volumen o fondo edificable, se fijan las siguientes densidades:

1º.- SUELO URBANO CONSOLIDADO. SUC-CU, SUC-AC, SUC-PA: 30 viviendas/Ha.

2º.- En SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE: SU-NC-AC y SUR-AC la densidad edificatoria será la establecida en el Art. 5 de estas NUM.

3º.- La edificabilidad y los demás parámetros de edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superarán los niveles característicos de las edificaciones con uso del entorno.

#### **Artículo 94.- Actividades sometidas a prevención y control integrados de la contaminación.-**

Estas actividades se atenderán y regularan por su legislación específica de prevención ambiental mencionada en el Art.11 de estas NUM.

#### **Artículo 95.- Actividades sometidas al régimen de impacto ambiental.-**

Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, necesitará un Evaluación de Impacto Ambiental, que justifique la corrección de sus posibles consecuencias negativas, especialmente los proyectos consistentes en la realización de obras instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en los Anexos I y II del Texto Refundido de la ley de Evaluación de impacto ambiental de proyectos, aprobado por RDL 1/2008, de 11 de enero.

En todo caso, precisarán Evaluación de impacto ambiental:

- 12. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales y públicos.
- 13. Actividades industriales de impacto ambiental y actividades extractivas.
- 14. Actividades industriales de producción de energía solar fotovoltaica en los casos en los que la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León los exija.

Su tramitación se regulará y tramitará de conformidad con su regulación específica citada en el Art.11 de estas NUM.

#### **Artículo 96.- Extracción de áridos y explotaciones mineras.-**

Se ajustarán a la legislación sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras y a la Evaluación de Impacto señalada en el apartado anterior.

**Artículo 97.- Vertederos de residuos y chatarras.-**

Se prohíben en el ámbito del término municipal los vertidos incontrolados de todo tipo de materias o líquidos, así como su combustión, especialmente de materias inflamables y contaminantes (neumáticos, plásticos, aceites o similares) y los vertederos de residuos radiactivos, tóxicos y peligrosos.

Los vertederos deben cumplir las condiciones señaladas para las infraestructuras servicios urbanos, aunque se trate de actuaciones de iniciativa particular.

Las instalaciones del almacenamiento de chatarras, cementerios de coches, depósitos al aire libre de materiales de construcción, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 180/1993 de 29 de julio de la Junta de Castilla y León (BOCYL 4.8.93).

Se prohíbe su instalación en suelo rústico protegido, en zonas visibles desde las carreteras de la Red de Interés General del Estado o de la Red Regional Básica, así como en las salidas principales de los núcleos de población. Se emplazarán en lugares preferiblemente de vaguada, sin ocupar fondos de valle o zonas inundables por arroyos estacionales o desbordamiento de cauces y se ocultarán con vegetación o cerramientos característicos de la zona.

**Artículo 98.- Movimientos de tierras.-**

Los movimientos de tierras precisarán licencia, salvo los ordinarios para la explotación agraria, que se otorgarán a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante en relación con la conservación de paisaje.

Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de silueta. Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas y accidentes de viandantes.

Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de vías de comunicación, urbanización, etc., deberán ser tratados adecuadamente, con mampostería jardinería o arbolado para garantizar la estabilidad e integración en el entorno.

Para la construcción de viviendas, no se permitirá alterar las cotas naturales del terreno en más de 1,5 m., en cada dirección, tanto en desmontes como en terraplenes, y se exigirá proyecto técnico que garantice la estabilidad.

**Artículo 99.- Actuaciones en masas arboladas.-**

Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, se someterá a lo establecido en la Ley 3/2009 de 6 de Abril de Montes de Castilla y León.

Los árboles de más de 10 m. de altura de especies autóctonas, o que reúnan circunstancias de especial singularidad, quedan protegidos por estas NUM, y si su ubicación actual fuera molesta o perjudicara el desarrollo urbanístico, deberán replantarse en terreno público cercano.

**Artículo 100.- Protección de la fauna.-**

Se evitarán los usos y construcciones que puedan ser nocivos para las especies faunísticas

protegidas, en los términos que se regulen en la legislación sectorial.

### **Artículo 101.- Actividades y usos de interés público en el suelo rústico.-**

#### **1.- Derechos ordinarios en suelo rústico.-**

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ello conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, piscícola u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

#### **2.- Derechos excepcionales.-**

Además de los derechos ordinarios anteriormente referidos, en suelo rústico pueden autorizarse los usos excepcionales que se citan en el Art. 23.2 de la LUCYL.

El régimen de autorización de los usos excepcionales, como usos permitidos, sometidos a autorización previa a la licencia municipal se ajustará a lo previsto en los Art. 25 y siguientes de la LUCyL y Art. 58 RUCyL.

3.- Los usos que puedan considerarse como de interés público a causa de sus específicas condiciones particulares, serán declarados así por el Ayuntamiento cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público,
- porque se aprecie su necesidad de emplazamiento en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos,
- porque se aprecie su necesidad de emplazamiento en suelo rústico, a causa de su incompatibilidad con los usos urbanos.

4.- Los usos ordinarios y los excepcionales: permitidos, sujetos a autorización y prohibidos que corresponden a cada categoría de suelo rústico, se indican en la respectiva ordenanza.

## **CAPÍTULO 2**

### **NORMAS COMUNES DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS**

#### **Artículo 102.- Definición.-**

Las presentes NUM incluyen, como un documento complementario a sus determinaciones, el Catálogo de todos los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales o por su adscripción a los regímenes de protección previstos en la legislación sectorial, indicando para cada uno de los electos catalogados el grado de protección, criterios para su protección, conservación o recuperación, rehabilitación o el régimen de protección exigible, de acuerdo con la legislación sobre patrimonio cultural.

#### **Artículo 103.- Grado de protección.-**

Con carácter general, los elementos incluidos en el catálogo se regirán por lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Sin perjuicio de lo establecidos en dicha ley, los grados de protección de los diferentes elementos del Catálogo son los siguientes:

**- Grado de protección Integral 1.- CT-PI-1**

Edificios o elementos incluidos en el Catálogo de reconocido valor artístico. No se pueden alterar ni el uso ni la forma, sólo se permiten obras de consolidación y restauración.

**- Grado de protección Integral 2.- CT-PI-2**

Edificios o elementos incluidos en el Catálogo de valor arquitectónico, en los que se puede cambiar el uso, pero no se puede alterar la forma ni la estructura original de la construcción.

**- Grado de protección Estructural.- CT-PE**

Edificios o elementos incluidos en el Catálogo de valor estructural, en cuanto configuran la estructura del conjunto en que se ubican, admiten obras de vaciado y ampliación, pero conservando la imagen y aspecto exterior.

**- Grado de protección ambiental.- CA-PA**

Edificios o elementos incluidos en el Catálogo de valor ambiental, en cuanto forman parte del conjunto, pero cuyas características constructivas pueden sustituirse por otras manteniendo la misma traza, configuración y tipología. La licencia para el derribo de estos edificios deberá otorgarse conjuntamente con la licencia de obra del nuevo edificio, que deberá contener sus mismas características constructivas

**Artículo 104.- Delimitación genérica.-**

Con carácter genérico, además de los edificios o elementos relacionados en el Catálogo, se someten a la protección del integral 2, CT-PI-2, las siguientes:

- Iglesias y ermitas.
- Chozas, hórreos, paneras, bodegas y palomares de técnica artesanal tradicional.
- Instalaciones y maquinaria de actividades artesanales o industriales en desuso con interés cultural por su antigüedad, diseño o materiales.
- Molinos, hornos, fraguas, potros de herrar, batanes, bocaminas,...
- Fuentes, abrevaderos y lavaderos tradicionales.
- Elementos conmemorativos y de homenaje, hitos, señales, cruces y hornacinas, símbolos, esculturas y bajorrelieves, lápidas y dedicatorias, panteones artísticos, relojes de sol, etc.
- Conjuntos de edificios populares construidos con técnicas tradicionales en piedra adobe o tapial.
- Construcciones que posean elementos singulares, tales como corredores de madera, aleros y vigas decorados, etc.

**Artículo 105.- Condiciones de uso, edificación y estéticas.-**

Sin perjuicio de la autorización que proceda conforme a la ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, las licencias municipales de obras deberán tener en cuenta, además del grado de protección que proceda, las siguientes limitaciones:

- a).-Las construcciones e instalaciones deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.
- b).-En el entorno de los elementos catalogados, no se permitirían construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares, que degraden la armonía del paisaje o

impidan la contemplación del mismo. A tal efecto debe asegurarse la armonización con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

c).- Los elementos incluidos en el Catálogo como restos arqueológicos gozarán de una banda de protección de 100 metros de radio dentro de cuyo perímetro no se permitirá ningún tipo de construcción o instalación, salvo el uso agrícola tradicional que no perjudique su permanencia.

d) Los edificios blasonados ostentan la categoría de Bien de Interés Cultural y por tanto están sujetos a la máxima protección de la ley 12/2002 de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

e) Se deberá solicitar autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, para realizar cualquier tipo de obras en edificios blasonados.

**TÍTULO VII:  
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL****Artículo 106.- Dotaciones específicas para ámbitos de planeamiento especial.-**

No se establecen.

**Art. 107.- Dotaciones específicas para ámbitos de conservación o recuperación de espacios naturales.-**

Se recogen como anexo de estas NUM, en el ISA y en la MEMORIA AMBIENTAL.

## **TÍTULO VIII: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

---

### **CAPÍTULO 1.- ORDENANZA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO/ CASCO URBANO (SUC-CU)**

#### **Artículo 108.- Ámbito de aplicación.-**

1. Se corresponde con los núcleos urbanos existentes, en las zonas Identificadas en los planos de ordenación con la signatura SUC-R-CU.
2. Podrán delimitarse unidades de normalización y/o urbanización conforme a los criterios establecidos en el Art.4.2 de estas NUM, Art. 71 LUCyL y Art. 219 y siguientes RUCyL.
3. También podrán elaborarse planes especiales o estudios de detalle para áreas de manifiesto valor cultural, reforma interior o mejora de la ordenación de tallada, en los términos del Art. 96 RUCyL.

#### **Artículo 109.- Tipología edificatoria**

Corresponde al tipo característico de los núcleos, donde se entremezclan varias tipologías edificatorias:

- Edificaciones CERRADAS, que ocupan todo el frente de parcela, situadas entre medianeras, con alineación a vial con patios o espacios interiores.
- Edificaciones RETRANQUEADAS ENTRE MEDIANERAS, que se retranquean dejando espacios libres dentro de la parcela, creándose patios delante de la fachada principal.

#### **Artículo 110.- Condiciones de uso.-**

Además de las determinaciones generales específicas para el SUC, previstas en el Art. 4 de estas NUM, se tendrán en cuenta las condiciones generales de ordenación detallada.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

##### Usos Predominantes (Art. 13 MUM)

- R1. Vivienda unifamiliar
- R2. Vivienda multifamiliar o colectiva
- R3. Alojamiento colectivo

##### Usos Compatibles, condicionados a la legislación sectorial:

- E- Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes(Art. 21)
- DU-ES. Usos de edificación para equipamiento social(Art. 22)
- T. Usos de edificación para actividades terciarias(Art. 24)
- I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial
- Cualquier tipo de Dotación(Art. 19)
- Actividades artesanales o industriales de carácter tradicional
- Alojamiento colectivo, albergues y hoteles.
- Agroganadero. Solo se permitirán explotaciones familiares donde ya existan, cuando cumplan las exigencias técnicas y sanitarias y cuantas exigencias

establezca la normativa sectorial aplicable. Se prohíbe cualquier ampliación de estas instalaciones y las de nueva planta o establecimiento.

### Usos prohibidos

Los demás, y especialmente:

- Tipología de naves.
- Instalaciones eólicas y fotovoltaicas. Sólo se permiten como apoyo a la edificación residencial, respetando, en todo caso, las condiciones estéticas, integrándose en los faldones de cubierta sin estructuras adicionales, o bien a nivel del suelo.

## **Artículo 111.- Condiciones del solar para la edificación.-**

### **1.- Condición de solar**

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación cumpliendo las condiciones establecidas en los Art. 22 LUCyL y 24 RUCyL y se asuman los derechos y deberes de los Art. 18 y 97 LUCyL, con el alcance especificado en los Art. 40 y 41 RUCyL.

### **2. Derechos y obligaciones**

En su consecuencia, para poder edificar y obtener la correspondiente licencia, de conformidad con el Art. 97 y siguientes de la LUCyL se cumplirán las siguientes condiciones:

- Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones.
- Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización

### **3. Urbanización**

Dadas las características del núcleo urbano, la urbanización se ajustará a lo establecido en las condiciones generales de urbanización definidas en estas NUM

## **Artículo 112.- Condiciones de la edificación y aprovechamiento.-**

Sin perjuicio de cumplir las condiciones de la normativa común de la edificación, Art. 26 a 55, y estéticas, Art. 56 a 67, de estas NUM, con el objetivo de conservar la silueta urbana característica y tradicional de los núcleos, se cumplirán los siguientes parámetros.

### **Parcela mínima**

A efectos de segregación de parcelas, la superficie mínima se fija en 100 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 6 m y fondo mínimo de 10 m. Se autoriza la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario tradicional y tienen al menos 5 m de fachada.

### **Ocupación máxima**

La máxima ocupación del solar, incluyendo la edificación principal y las auxiliares, será el 80%, salvo en solares de menos de 100 m<sup>2</sup> donde puede ser el 100%.

### **Edificabilidad**

La resultante de aplicar la altura permitida a la máxima ocupación del solar.

**Número de plantas**

Dos plantas (B+1). El aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior no computa.

**Alturas máximas**

- Alero: 7 m a la cara inferior del alero.
- Planta baja: la altura máxima sobre cota 0 no podrá ser mayor de 3,50 m a la cara inferior del forjado.

**Retranqueos**

- Edificaciones con alineación a vial: 0 m.
- Edificaciones retranqueadas entre medianerías: 5 m.

**Vuelos**

- Edificaciones con alineación a vial > 8m: <0.80m
- Edificaciones retranqueadas entre medianeras: <1,20m

**Aparcamiento**

Todas las edificaciones contarán con una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos para otros usos, dentro de la parcela.

Uno por vivienda para todos los tipos edificatorios en parcelas inferiores a 100 metros.

**Artículo 113- Condiciones especiales.-****Medianerías vistas.-**

No se permitirán las medianerías vistas. Es decir, si se proyecta una nueva edificación, y en el solar colindante existe una medianería, la nueva edificación se tendrá que pegar a ésta, si los solares tienen un frente inferior a los 12 m.

**Alineaciones.-**

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

**Nuevos viales.-**

En el caso de aperturas de nuevos viales que no figuren en los planos de ordenación, siempre se realizarán por medio de Estudios de Detalle previos al Proyecto de Urbanización.

**Rehabilitación de los edificios existentes.-**

En los casos de rehabilitación de los edificios existentes de arquitectura tradicional, con mantenimiento de los muros pétreos, fachadas u otros elementos de interés, se podrá rebasar la ocupación máxima permitida si fuera ya el caso del edificio existente, permitiéndose la ampliación hasta un 20% más, sobre la superficie ocupada por el mismo, para espacios auxiliares dentro del solar.

**Edificabilidad bajo cubierta.-**

No se computará a efectos de edificabilidad las edificaciones auxiliares de planta baja, el semisótano, ni el bajo cubierta, salvo que éste esté distribuido, donde se permite el uso residencial.

**Uso residencial en sótanos.-**

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

**Densidad edificatoria.-**

La densidad edificatoria en ningún caso sobrepasará las 30 viviendas Ha, conforme al Art. 89 de estas NUM.

**Edificaciones auxiliares.-**

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares que se construyan dentro de la parcela para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

**Cubiertas:**

Las cubiertas serán planas o inclinadas: Cuando sean inclinadas, la inclinación, a partir del borde exterior del alero, podrá tener como máximo 40º (83,90% de pendiente).

**Cerramientos de parcela.-**

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Podrán ser opacos hasta una altura de 2 m. En caso de mayor altura, se toleran rejas o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados de inspiración clasicista, etc.

**Ámbitos inundables:**

En el núcleo urbano de Villaverde de Arriba todas las nuevas construcciones de carácter residencial deberán elevarse 0,50 m. sobre la cota actual del terreno y quedan prohibidas en las nuevas construcciones la ejecución sótanos o semisótanos.

**Artículo 114.- Dotaciones .-**

En los planos de ordenación de esta clase de suelo se definen y cuantifican las dotaciones de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. Los elementos de los sistemas de vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos, tanto los actuales como otros que puedan ejecutarse, son de dominio y uso público en todo caso.

Podrán construirse nuevos equipamientos públicos o privados, respetando las condiciones de uso y edificabilidad de esta ordenanza.

El sistema de obtención de terrenos para todos los sistemas públicos se realizará por cesión o por expropiación forzosa.

Cuando alguno de los elementos del sistema de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

**CAPÍTULO 2. ORDENANZA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO, AMPLIACIÓN DE CASCO (SUC-AC).****Artículo 115.- Ámbito de aplicación.-**

Se corresponde con el área urbana identificada en los planos de ordenación como ampliación casco urbano con la signatura: SUC-AC.

Podrán delimitarse unidades de normalización y/o urbanización conforme a los criterios establecidos en el Art.4.2 de estas NUM, Art. 71 de la LUCyL y Art. 219 y siguientes del RUCyL.

## **Artículo 116.- Tipología edificatoria**

Podrán entremezclarse las siguientes tipologías edificatorias:

- Edificaciones ADOSADAS con o sin alineación a vial.
- Edificaciones AISLADAS o PAREADAS retranqueadas de las alineaciones exteriores y laterales.

Las edificaciones adosadas no podrán formar bloques de dimensione superiores a 35 m sin espacios libres intermedios.

## **Artículo 117.- Condiciones de uso.-**

Además de las determinaciones generales específicas para el SU-C, previstas en el Art. 4 de estas NUM, se tendrán en cuenta las condiciones generales de ordenación detallada, del Título III, capítulo 1.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican los siguientes:

### Uso predominante (Art 23)

- R1. Vivienda unifamiliar, adosada y aislada o pareada
- R3. Alojamiento colectivo

### Usos compatibles, condicionados a la legislación sectorial (Art. 21 a 25):

- E- Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes.
- DU-ES. Usos de edificación para equipamiento social.
- T. Usos de edificación para actividades terciaras.
- I1.Actividades industriales compatibles con uso residencial
- Cualquier tipo de Dotación.
- Alojamiento colectivo, albergues y hoteles.
- Agroganadero. Solo se permitirán explotaciones familiares donde ya existan, cuando cumplan las exigencias técnicas y sanitarias y cuantas exigencias establezca la normativa sectorial aplicable. Se prohíbe cualquier ampliación de estas instalaciones y las de nueva planta.

### Usos prohibidos

Los demás, y especialmente:

- Tipología de naves.
- Instalaciones eólicas o fotovoltaicas. Sólo se permiten como apoyo a la edificación residencial o industrial, respetando, en todo caso, las condiciones estéticas, integrándose en los faldones de cubierta sin estructuras adicionales, o bien a nivel del suelo.

## **Artículo 118.- Condiciones del solar para la edificación.-**

### Condición de solar.-

Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación cumpliendo las condiciones establecidas en los Art. 22 LUCyL y 24 RUCyL y se asuman los derechos y deberes de los Art. 18 y 98 LUCyL, con el alcance especificado en los Art. 40 y 41 RUCyL.

**Derechos y obligaciones.-**

En su consecuencia, para poder edificar y obtener la correspondiente licencia, de conformidad con el Art. 97 y siguientes de la LUCyL se cumplirán las siguientes condiciones:

- Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones.
- Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

**Urbanización.-**

Dadas las características del núcleo urbano, la urbanización se ajustará a lo establecido en las condiciones generales de urbanización definidas en estas NUM.

**Artículo 119.- Condiciones de la edificación y aprovechamiento.-**

Sin perjuicio de cumplir las condiciones de la normativa común de la edificación, Art. 26 a 55, y estéticas, Art. 56 a 67, de estas NUM, con el objetivo de conservar la silueta urbana característica y tradicional de los núcleos, se cumplirán los siguientes parámetros.

**Parcela mínima:**

- Edificaciones aisladas	400 m <sup>2</sup>
- Frente mínimo a vía pública	12 m
- Edificaciones pareadas	200 m <sup>2</sup>
- Frente mínimo a vía pública	10 m
- Edificaciones adosadas	100 m <sup>2</sup>
- Frente mínimo a vía pública	6 m

**Ocupación máxima:**

- Edificaciones aisladas	40%
- Edificaciones pareadas	60%
- Edificaciones adosadas	75%

**Retranqueos laterales:**

- Edificaciones aisladas:	3 m (En toda la vertical).
- Edificaciones pareadas:	3 m* (En toda la vertical).

\*(Compromiso de medianería realizado ante notario o funcionario público, que se incorporará a la licencia). Dicho compromiso se incorporará al Registro de la Propiedad correspondiente.

**Edificabilidad (m2 edificables):**

- Edificaciones aisladas	0,60
- Edificaciones pareadas	0,80
- Edificaciones adosadas	1,00

**Altura máxima al alero:**

7,00 metros para todos los tipos edificatorios.

**Número de plantas:**

Baja más una para todos los tipos edificatorios.

**Altura máxima planta baja:**

3,50 metros para todos los tipos edificatorios.

**Cerramientos opacos:**

No superiores a dos metros, resto cerramientos vegetales para todos los tipos edificatorios.

**Aparcamientos:**

Uno por vivienda o fracción de cada 100 m<sup>2</sup> construidos para todos los tipos edificatorios.

**Artículo 120.- Condiciones especiales.-**

- 1 Medianerías vistas.-  
No se permitirán las medianerías vistas. Es decir, si se proyecta una nueva edificación, y en el solar colindante existe una medianería, la nueva edificación se tendrá que pegar a ésta, si los solares tienen un frente inferior a los 15 m.
- 2 Alineaciones.-  
Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.
- 3 Aperturas de nuevos viales.-  
En el caso de aperturas de nuevos viales que no figuren en los planos de ordenación, siempre se realizarán por medio de Estudios de Detalle previos al Proyecto de Urbanización.
- 4 Rehabilitación de los edificios existentes.-  
En los casos de rehabilitación de los edificios existentes de arquitectura tradicional, con mantenimiento de los muros pétreos, fachadas u otros elementos de interés, se podrá rebasar la ocupación máxima permitida si fuera ya el caso del edificio existente, permitiéndose la ampliación hasta un 20% más, sobre la superficie ocupada por el mismo, para espacios auxiliares dentro del solar.
- 5 Edificaciones auxiliares.-  
No se computará a efectos de edificabilidad las edificaciones auxiliares de planta baja, el semisótano, ni el bajo cubierta, salvo que éste esté distribuido, donde se permite el uso residencial.
- 6 Uso residencial en sótanos  
De conformidad con lo establecido en el Art. 38.3.a) LUCyL y 94.a) RUCyL se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
- 7 Compatibilidad espacio libre público.-  
También queda prohibido la compatibilidad en una misma parcela entre uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción de uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- 8 Densidad edificatoria.-  
La densidad edificatoria, en ningún caso sobrepasará las 25 viviendas/Ha, conforme al Art. 89 de estas NUM.
- 9 Edificaciones auxiliares.-  
Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares que se construyan dentro de la parcela para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las

condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones.

- 10 Cubiertas.-  
Serán planas o inclinadas: Cuando sean inclinadas. La inclinación, a partir del borde exterior del alero, podrá tener entre 20 y 40º de pendiente.
- 11 Cerramientos de parcela.-  
Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Solo podrán ser opacos y hasta una altura de 2 m. En caso de mayor altura, se toleran rejas o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc.
- 12 Ámbitos inundables:  
En el núcleo urbano de Villaverde de Arriba todas las nuevas construcciones de carácter residencial deberán elevarse 0,50 m. sobre la cota actual del terreno y quedan prohibidas en las nuevas construcciones la ejecución sótanos o semisótanos.

#### **Artículo 121.- Dotaciones.-**

Los elementos de los sistemas de vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos, tanto los actuales como otros que puedan ejecutarse, son de dominio y uso público en todo caso. En los planos de ordenación de esta clase de suelo se definen y cuantifican dichas dotaciones.

Podrán construirse nuevos equipamientos públicos o privados, respetando las condiciones de uso y edificabilidad de esta ordenanza.

El sistema de obtención de terrenos para todos los sistemas locales públicos se realizará por cesión o por expropiación forzosa.

Cuando alguno de los elementos del sistema local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

### **CAPITULO 3**

#### **ORDENANZAS DEL SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO ASUMIDO.**

En los planos de ordenación de esta clase de suelo se definen las áreas con planeamiento de desarrollo anterior a la redacción de estas Normas. Las condiciones de edificación, de parcelación y estéticas, serán las recogidas en los Planes Parciales correspondientes.

Al final del documento se adjunta un Anexo con las ordenanzas de los distintos Planes.

#### **Sección 1ª.- Ordenanza PA-01**

#### **Artículo 122.- Definición y ámbito de aplicación.-**

Corresponde exclusivamente a las parcelas edificables ordenadas desde el Plan Parcial S-11 de las antiguas NUM denominado "ESTRELLA DE IZAR", en la localidad de Riosequino de Torio, que ahora se denomina P.A.-01. (Planos de Ordenación: 2-B, 2-C, y 2-D).

**Artículo 123.- Condiciones de edificación.-**

Las establecidas en el Plan Parcial vigente. (Se recoge la ordenanza en un anexo).

A continuación, se añaden las fichas resúmenes de estas ordenanzas:

<b>NORMAS PARTICULARES DE ZONA</b>		<b>SU-R-CU</b>
<b>NOMBRE</b>	SUELO URBANO CONSOLIDADO / RESIDENCIAL/CASCO URBANO	
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	SEÑALADO EN PLANOS DE ORDENACIÓN	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificaciones CERRADAS, que ocupan todo el frente de parcela, situadas entre medianeras, con alineación a vial con patios o espacios interiores. Edificaciones RETRANQUEADAS ENTRE MEDIANERAS que se retranquean dejando espacios libres dentro de la parcela, creándose patios delante de la fachada principal.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL	

**DEFINICIÓN**

Se corresponde con los núcleos urbanos existentes, en las zonas Identificadas en los planos de ordenación con la signatura SUC-R-CU.

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES**

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	100 m <sup>2</sup> o la existente
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	6 m o el existente
<b>FONDO MÍNIMO (m)</b>	10 m o el existente

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

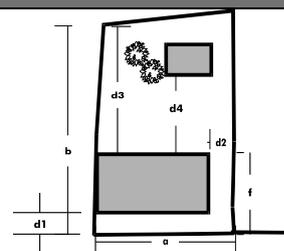
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	80%. (En parcelas < 100 m <sup>2</sup> , 100%)
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	La resultante de aplicar la altura permitida a la máxima ocupación del solar.
<b>ALTURA MÁXIMA (nº pl sobre rasante- m)</b>	B+1 / 7 m a alero

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS**

	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>DISTANCIA A FRENTE (d1)</b>	ALINEACIÓN A VIAL (1) 5 m. RETRANQUEADA ENTRE MEDIANERIAS	ALINEACIÓN A VIAL (1) 5 m. RETRANQUEADA ENTRE MEDIANERIAS
<b>DISTANCIA A LINDEROS LATERALES(d2)</b>	SIN RETRANQUEOS	SIN RETRANQUEOS
<b>DISTANCIA A LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	3 m (EXCEPTO PARCELAS CON FONDO INFERIOR A 9m)	
<b>DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.	

**ESQUEMA DE OCUPACIÓN**

- a. Frente de parcela
- b. Fondo de parcela
- f. Fondo máximo de la edificación
- d1. Distancia a alineación exterior
- d2. Distancia linderos laterales
- d3. Distancia a lindero posterior
- d4. Distancia a otros edificios

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

**a). - Determinaciones generales. -**

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se exige que los diseños sean respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición y con acabados adecuados.

Todas las edificaciones deben corresponderse con el proyecto arquitectónico que desarrollan. Las modificaciones del proyecto realizadas en la propia obra deberán incorporarse como proyecto definitivo y facilitar una copia al Ayuntamiento.

En las obras de rehabilitación de edificios antiguos construidos con técnicas entendidas como arquitectura popular (construcción en barro, fachadas de canto partido, corredores, etc), se tratará de respetar los elementos y las técnicas arquitectónicas existentes.

**b). - Volúmenes. -**

La tipología y composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta las características singulares del entorno y su modulación.

En el caso de actuarse sobre manzanas completas o grandes parcelas se tendrán presentes las siguientes circunstancias:

- Los elementos de interés monumental, popular y ambiental existentes y sus conexiones.
- La integración de la manzana en su entorno.

**c). - Fachadas. -**

La norma general es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

Las plantas bajas tendrán, respecto de la superior, una altura similar, dentro de los límites fijados en el Art. 58 de estas NUM.

Aunque no estén destinadas a vivienda, no podrá ser totalmente diáfana, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos con el resto del edificio, de modo que al terminar la obra, la fachada ha de quedar totalmente terminada en esta planta baja. Los posteriores locales comerciales no podrán alterar este diseño de la fachada.

Se prohíbe el retranqueo de la planta (s) superior (res) sobre la inferior, debiendo conservarse la fachada en un solo plano.

Se permite la construcción de balcones y solanas, así como miradores y galería con cerramientos de carpintería de madera, inspirados en los diseños tradicionales de la arquitectura tradicional. En los edificios de nueva planta podrán ser de aluminio lacado imitación madera.

**d). - Cubiertas. -**

La cubierta podrá ser:

- Inclinada: Pendiente uniforme de hasta 40° con respecto de la horizontal.
- Plana.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta.

En ningún caso la altura de la cumbre deberá superar los 4 metros, medidos desde la cara superior del último forjado.

Se permiten dos formas de encuentro entre la cubierta y la fachada: mediante antepecho, con peto, y con alero.

Se permite la iluminación y ventilación de las plantas habitables bajo cubierta a través de ventanas tipo buhardilla, troneras o casetones. El ancho de su embocadura no podrá ser superior a 1,5 metros medidos exteriormente.

Las chimeneas y conductos de ventilación se tratarán en forma y color con el resto del edificio.

Se prohíben las azoteas y las construcciones por encima de la última planta que no estén integradas en la envolvente de la cubierta con la inclinación determinada anteriormente. Se incluyen en este concepto los castilletes de escaleras, depósitos de agua o elementos similares.

**Rehabilitación de los edificios existentes. -**

En los casos de rehabilitación de los edificios existentes de arquitectura tradicional, con mantenimiento de los muros pétreos, fachadas u otros elementos de interés, se podrá rebasar la ocupación máxima permitida si fuera ya el caso del edificio existente, permitiéndose la ampliación hasta un 20% más, sobre la superficie ocupada por el mismo, para espacios auxiliares dentro del solar.

**Edificabilidad bajo cubierta. -**

No se computará a efectos de edificabilidad las edificaciones auxiliares de planta baja, el semisótano, ni el bajo cubierta, salvo que éste esté distribuido, donde se permite el uso residencial.

**Uso residencial en sótanos. -**

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en ellos dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

**Densidad edificatoria. -**

La densidad edificatoria en ningún caso sobrepasará las 30 viviendas Ha, conforme al Art. 89 de estas NUM.

**Edificaciones auxiliares. -**

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares que se construyan dentro de la parcela para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

**Cubiertas:**

Las cubiertas serán planas o inclinadas: Cuando sean inclinadas, la inclinación, a partir del borde exterior del alero, podrá tener como máximo 40° (83,90% de pendiente).

**Cerramientos de parcela. -**

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Solo podrán ser opacos y hasta una altura de 2 m. En caso de mayor altura, se toleran rejas o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc.

**Materiales:**

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

Como material de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra, y el ladrillo los revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, ocre, y toda la gama de las tierras). También se recomienda los revocos de barro y paja.

Las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes.

Las cubiertas deberán adaptarse a los colores tradicionales de la zona (teja pardo-rojiza como tono predominante), prohibiéndose en todo en el casco urbano las cubiertas que no lleven ese color, en especial los colores vivos, fibrocemento gris, etc. por lo que se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

En elementos arquitectónicos singulares, siempre que lo justifique el diseño, se permiten materiales como cobre, zinc,...

Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, participaciones y colores tradicionales de la zona, evitando las de apariencia metálica brillante, aconsejándose la carpintería de madera, o el aluminio o P.V.C color oscuro.

En edificios de gran tamaño o desarrollo de fachada, y en especial las naves para equipamientos o servicios y usos agrícolas o industriales en suelo rústico o en las proximidades de los núcleos, se evitarán los colores impactantes, tendiendo a colores suaves, característicos de la zona, de fácil integración en el paisaje y utilizando cambios de tono para compartimentar visualmente los grandes volúmenes o planos de fachada. Se recomiendan los colores característicos y sin brillo para fachadas y cubiertas prohibiéndose los tonos o colores brillantes o con reflejos.

Se permite la piedra como material de construcción, prohibiéndose los aplacados ostensiblemente presentados o en mamposterías concertadas poco naturales, así como los aplacados de baldosa o plaquetas cerámicas, el uso del hormigón visto, salvo que su textura y acabado respondan a un diseño adecuado al entorno. Se prohíbe el bloque de hormigón gris como material de acabado de fachadas o cerramientos.

El acabado más aconsejable es el tradicional enfoscado y pintado, en color que no destaque con el entorno.

**Vallados en suelo urbano. -**

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 3,00 m de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 2,00 m sobre la rasante, pudiéndose completar hasta 3,00 m con materiales no opacos (verja metálica, malla, vegetación, etc.)

**Materiales autorizados:**

- murete de mampostería del lugar
- revoco en tonos tradicionales de la zona
- bloque de hormigón cara vista en tonos tradicionales de la zona
- forja o entramado metálico tratado
- cierres vegetales
- ladrillo

Los solares existentes en el suelo urbano consolidado deberán ser vallados mientras permanezcan sin edificar.

<b>NORMAS PARTICULARES DE ZONA</b>		<b>SU-R-AC</b>
<b>NOMBRE</b>	SUELO URBANO CONSOLIDADO / RESIDENCIAL/AMPLIACION DE CASCO	
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	SEÑALADO EN PLANOS DE ORDENACIÓN	
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	Edificaciones ADOSADAS con o sin alineación a vial. Edificaciones AISLADAS o PAREADAS retranqueadas de las alineaciones exteriores y laterales.	
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	RESIDENCIAL	

**DEFINICIÓN**

Se corresponde con los núcleos urbanos existentes, en las zonas Identificadas en los planos de ordenación con la signatura SUC-R-AC.

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES**

<b>SUPERFICIE MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	Edificaciones aisladas	400 m <sup>2</sup>
	Edificaciones pareadas	200 m <sup>2</sup>
	Edificaciones adosadas	100 m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	Edificaciones aisladas	12 m
	Edificaciones pareadas	10 m
	Edificaciones adosadas	6 m

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

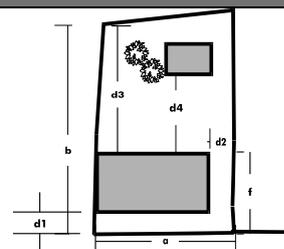
<b>OCUPACIÓN (%)</b>	Edificaciones aisladas	40%
	Edificaciones pareadas	60%
	Edificaciones adosadas	75%
<b>EDIFICABILIDAD NETA</b>	Edificaciones aisladas	0,60
	Edificaciones pareadas	0,80
	Edificaciones adosadas	1,00
<b>ALTURA MÁXIMA (nº pl sobre rasante- m)</b>	B+1 / 7 m a alero	

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS**

	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>DISTANCIA A FRENTE (d1)</b>	ALINEACIÓN A VIAL (1) 5 m. RETRANQUEADA ENTRE MEDIANERIAS	ALINEACIÓN A VIAL (1) 5 m. RETRANQUEADA ENTRE MEDIANERIAS
<b>DISTANCIA A LINDEROS LATERALES(d2)</b>	3M. * (En toda la vertical) *En viviendas pareadas (Compromiso de medianería realizado ante notario o funcionario público, que se incorporará a la licencia). Dicho compromiso se incorporará al Registro de la Propiedad correspondiente.	3M. * (En toda la vertical)
<b>DISTANCIA A LINDERO POSTERIOR (d3)</b>	3 m (EXCEPTO PARCELAS CON FONDO INFERIOR A 9m)	
<b>DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.	

**ESQUEMA DE OCUPACIÓN**

- a. Frente de parcela
- b. Fondo de parcela
- f. Fondo máximo de la edificación
- d<sub>1</sub>. Distancia a alineación exterior
- d<sub>2</sub>. Distancia linderos laterales
- d<sub>3</sub>. Distancia a lindero posterior
- d<sub>4</sub>. Distancia a otros edificios



**CONDICIONES ESTÉTICAS****Medianerías vistas.-**

No se permitirán las medianerías vistas. Es decir, si se proyecta una nueva edificación, y en el solar colindante existe una medianería, la nueva edificación se tendrá que pegar a ésta, si los solares tienen un frente inferior a los 15 m.

**Alineaciones.-**

Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle y teniendo en cuenta lo que se establece sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación para edificaciones existentes afectadas por nuevas alineaciones.

**Aperturas de nuevos viales.-**

En el caso de aperturas de nuevos viales que no figuren en los planos de ordenación, siempre se realizarán por medio de Estudios de Detalle previos al Proyecto de Urbanización.

**Rehabilitación de los edificios existentes.-**

En los casos de rehabilitación de los edificios existentes de arquitectura tradicional, con mantenimiento de los muros pétreos, fachadas u otros elementos de interés, se podrá rebasar la ocupación máxima permitida si fuera ya el caso del edificio existente, permitiéndose la ampliación hasta un 20% más, sobre la superficie ocupada por el mismo, para espacios auxiliares dentro del solar.

**Edificaciones auxiliares.-**

No se computará a efectos de edificabilidad las edificaciones auxiliares de planta baja, el semisótano, ni el bajo cubierta, salvo que éste esté distribuido, donde se permite el uso residencial.

**Uso residencial en sótanos**

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

**Compatibilidad espacio libre público.-**

También queda prohibido la compatibilidad en una misma parcela entre uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción de uso deportivo público al aire libre, de los usos no constructivos vinculados al ocio y del aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

**Densidad edificatoria.-**

La densidad edificatoria, en ningún caso sobrepasará las 25 viviendas Ha.

**Edificaciones auxiliares.-**

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares que se construyan dentro de la parcela para usos de garaje, almacén, taller, etc., deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones.

**Cubiertas.-**

Serán planas o inclinadas: Cuando sean inclinadas. La inclinación, a partir del borde exterior del alero, podrá tener entre 20 y 40° de pendiente.

**Cerramientos de parcela.-**

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales. Solo podrán ser opacos y hasta una altura de 2 m. En caso de mayor altura, se toleran rejas o vegetación, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc.

**Materiales:**

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

Como material de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra, y el ladrillo los revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, ocre, y toda la gama de las tierras). También se recomienda los revocos de barro y paja.

Las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes.

Las cubiertas deberán adaptarse a los colores tradicionales de la zona (teja pardo-rojiza como tono predominante), prohibiéndose en todo en el casco urbano las cubiertas que no lleven ese color, en especial los colores vivos, fibrocemento gris, etc. por lo que se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

En elementos arquitectónicos singulares, siempre que lo justifique el diseño, se permiten materiales como el cobre, el zinc,...

Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, participaciones y colores tradicionales de la zona, evitando las de apariencia metálica brillante, aconsejándose la carpintería de madera, o el aluminio o P.V.C color oscuro.

En edificios de gran tamaño o desarrollo de fachada, y en especial las naves para equipamientos o servicios y usos agrícolas o industriales en suelo rústico o en las proximidades de los núcleos, se evitarán los colores impactantes, tendiendo a colores suaves, característicos de la zona, de fácil integración en el paisaje y utilizando cambios de tono para compartimentar visualmente los grandes volúmenes o planos de fachada. Se recomiendan los colores característicos y sin brillo para fachadas y cubiertas prohibiéndose los tonos o colores brillantes o con reflejos.

Se permite la piedra como material de construcción, prohibiéndose los aplacados ostensiblemente presentados o en mamposterías concertadas poco naturales, así como los aplacados de baldosa o plaquetas cerámicas, el uso del hormigón visto, salvo que su textura y acabado respondan a un diseño adecuado al entorno. Se prohíbe el bloque de hormigón gris como material de acabado de fachadas o cerramientos.

El acabado más aconsejable es el tradicional enfoscado y pintado, en color que no destaque con el entorno.

#### **Vallados en suelo urbano. -**

Salvo lo que se establezca en las condiciones específicas de cada zona, se permiten los cerramientos de hasta 3,00 m de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos ciegos 2,00 m sobre la rasante, pudiéndose completar hasta 3,00 m con materiales no opacos (verja metálica, malla, vegetación, etc.)

Materiales autorizados:

- murete de mampostería del lugar
- revoco en tonos tradicionales de la zona
- bloque de hormigón cara vista en tonos tradicionales de la zona
- forja o entramado metálico tratado
- cierres vegetales
- ladrillo

Los solares existentes en el suelo urbano consolidado deberán ser vallados mientras permanezcan sin edificar.

## **CAPITULO 5 ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACION.**

### **Artículo 128.- Definición.-**

Cuando se estime conveniente para una mejor gestión o cumplimiento de los deberes urbanísticos podrán delimitarse, en SUC, Unidades de Normalización y Urbanización en los términos del Art. 127 a través de los Proyectos de Normalización del Art. 219 y demás concordantes, todos ellos del RUCyL.

Desde estas NUM se han establecido las siguientes Actuaciones aisladas de Urbanización:

## ACTUACIONES AISLADAS SUELO URBANO CONSOLIDADO

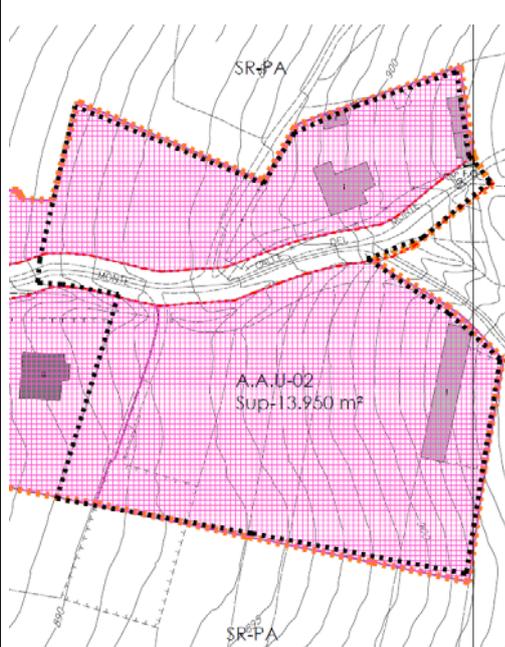
## AA-U-01

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	VILLAVERDE DE A.	SUPERFICIE TOTAL:	13.950 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	S. U. CONSOLIDADO		
NOMBRE	AA.U.-01	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
ORDENANZA	SUC-R-AC	PLAZOS	8 AÑOS

CONDICIONES DE DESARROLLO	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANICACION
INICIATIVA DE GESTION	PRIVADA

## OBSERVACIONES. ACTUACIONES A REALIZAR.

Se completaran los servicios urbanos. Se ejecutaran las aceras pendientes.

SITUACIÓN/PLANOS	DESCRIPCION
	<p>Actuación Aislada de Urbanización situada al este de la localidad de Villaverde de Abajo, en la parte alta de la Calle El Monte.</p> <p>Se adaptarán los cierres de parcelas a la nueva alineación respetando un vial de 10 m. de sección.</p> <p>No es necesaria la reparcelación.</p>

## ACTUACIONES AISLADAS SUELO URBANO CONSOLIDADO

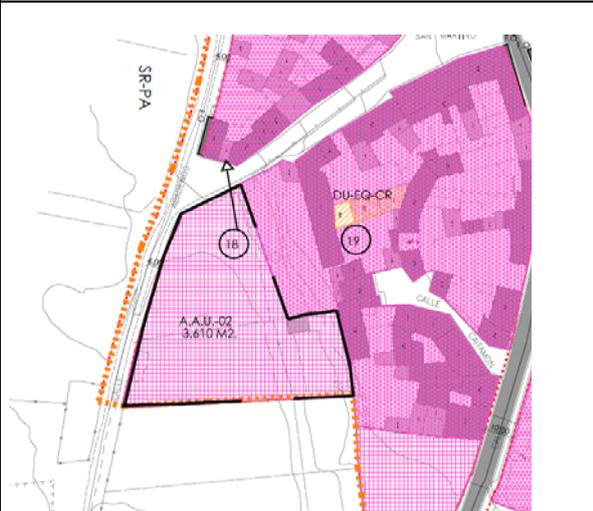
AA-U-02

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	ABADENGO DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	3.610 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	S. U. CONSOLIDADO		
NOMBRE	A.A.U.-02	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
ORDENANZA	SUC-R-AC	PLAZOS	8 AÑOS

CONDICIONES DE DESARROLLO	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION
INICIATIVA DE GESTION	PRIVADA

## OBSERVACIONES. ACTUACIONES A REALIZAR.

Se completaran los servicios urbanos. Se ejecutaran las aceras pendientes.

SITUACIÓN/PLANOS	DESCRIPCION
	<p><b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b> situada al SUR de la localidad de ABADENGO DE TORIO, en la la Calle Abadengo.</p> <p>Se adaptarán los cierres de parcelas a la nueva alineación respetando un vial de 8 m. de sección.</p> <p>No es necesaria la reparcelación.</p>

## ACTUACIONES AISLADAS SUELO URBANO CONSOLIDADO

AA-U-03

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	PALAZUELO DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	8.492 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	S. U. CONSOLIDADO		
NOMBRE	A.A.U.-03	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
ORDENANZA	SUC-R-AC	PLAZOS	8 AÑOS

CONDICIONES DE DESARROLLO	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION
INICIATIVA DE GESTION	PRIVADA

## OBSERVACIONES. ACTUACIONES A REALIZAR.

Se completaran los servicios urbanos. Se ejecutaran las aceras pendientes.

SITUACIÓN/PLANOS	DESCRIPCION
	<p><b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b> situada al noroeste de la localidad de PALAZUELO</p> <p>Se adaptarán los cierres de parcelas a la nueva alineación que establece el planeamiento asumido de la zona.</p> <p>No es necesaria la reparcelación.</p>

## ACTUACIONES AISLADAS SUELO URBANO CONSOLIDADO

AA-U-04

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	SAN FELIZ DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	3.951 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	S. U. CONSOLIDADO		
NOMBRE	A.A.U.-04	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
ORDENANZA	SUC-R-AC	PLAZOS	8 AÑOS

CONDICIONES DE DESARROLLO	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION
INICIATIVA DE GESTION	PRIVADA

OBSERVACIONES. ACTUACIONES A REALIZAR.
Se completaran los servicios urbanos, en especial la red de saneamiento. Se ejecutaran las aceras pendientes.

SITUACIÓN/PLANOS	DESCRIPCION
	<p><b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b> situada al este de la localidad de SAN FELIZ</p> <p>Se adaptarán los cierres de parcelas a la nueva alineación que establece el planeamiento asumido de la zona.</p> <p>No es necesaria la reparcelación.</p>

## ACTUACIONES AISLADAS SUELO URBANO CONSOLIDADO

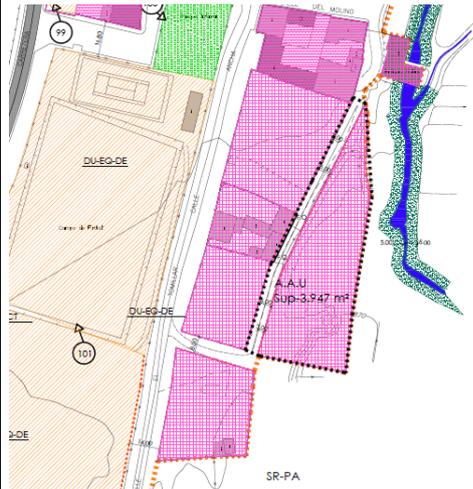
AA-U-05

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	SAN FELIZ DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	3.947 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	S. U. CONSOLIDADO		
NOMBRE	A.A.U.-05	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
ORDENANZA	SUC-R-AC	PLAZOS	8 AÑOS

CONDICIONES DE DESARROLLO	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION
INICIATIVA DE GESTION	PRIVADA

**OBSERVACIONES. ACTUACIONES A REALIZAR.**

Se completaran los servicios urbanos, en especial la red de saneamiento. Se ejecutaran las aceras y la pavimentación pendientes.

SITUACIÓN/PLANOS	DESCRIPCION
	<p><b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b> situada al SUR-OESTE de la localidad de SAN FELIZ</p> <p>Se adaptarán los cierres de parcelas a la nueva alineación que establece el planeamiento asumido de la zona.</p> <p>No es necesaria la reparcelación.</p>

## ACTUACIONES AISLADAS SUELO URBANO CONSOLIDADO

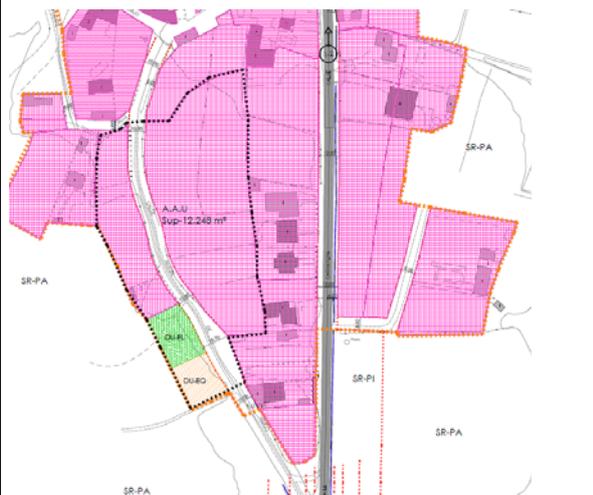
## AA-U-06

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	SAN FELIZ DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	12.248 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	S. U. CONSOLIDADO		
NOMBRE	A.A.U.-06	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
ORDENANZA	SUC-R-AC	PLAZOS	8 AÑOS

CONDICIONES DE DESARROLLO	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACION
INICIATIVA DE GESTION	PRIVADA

## OBSERVACIONES. ACTUACIONES A REALIZAR.

Se completaran los servicios urbanos, Se ejecutaran las aceras y la pavimentación pendientes de la Calle Nueva de Abajo. La red de saneamiento que transcurre por la parte trasera de las parcelas, se modificará al vial.

SITUACIÓN/PLANOS	DESCRIPCION
	<p><b>ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN</b> situada al SUR-ESTE de la localidad de VILLAVERDE DE ABAJO</p> <p>Se adaptarán los cierres de parcelas a la nueva alineación que establece el planeamiento asumido de la zona.</p> <p>No es necesaria la reparcelación.</p>

---

**TÍTULO IX:  
CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

---

**Artículo 129.- Definición y delimitación.-**

En el suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, SU-NC por estas NUM, los criterios para la delimitación de los sectores, en aplicación de lo dispuesto en los Art. 122 del RUCyL, y se deberán tener en cuenta en los Estudios de Detalle que los desarrollen.

Cada sector asegurará la conexión a los sistemas dotacionales, asumiendo las cargas derivadas de ampliaciones o refuerzos de los sistemas de utilización general existentes, según se prevean en el planeamiento de desarrollo.

Se acompaña a continuación las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado clasificados desde estas NUM:

## SECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**S-SUNC-01**

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO:	RIOSEQUINO DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	12.015 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
SECTOR:	S-SUNC-01	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
Nº DE U. A.:	1	PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 AÑOS

GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACION	ESTUDIO DE DETALLE

PARAMETROS GLOBAL			
SUPERFICIE S.G. (m2)	0	EDIFICABILIDAD MAXIMA(M <sup>2</sup> )	4.806
SUPERFICIE NETA (m2)	12.015	DENSIDAD MAXIMA (viv/ha)	20 viv/Ha.
SUPERFICIE TOTAL(m2)	12.015	DENSIDAD MINIMA (viv/ha)	10 viv/Ha.
Nº MAXIMO VIV.	24	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	30%

	PUBLICA	PRIVADA
TITULARIDAD		100%

SISTEMAS GENERALES
No existen.

CONDICIONES PARTICULARES
No se establecen.

SITUACIÓN/PLANOS	SITUACION/ORTOFOTOGRAFIA

## SECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**S-SUNC-02**

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	VILLAVERDE DE ARRIBA	SUPERFICIE TOTAL:	47.665 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
SECTOR :	S-SUNC-02	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
Nº DE U. A.:	1	PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 AÑOS

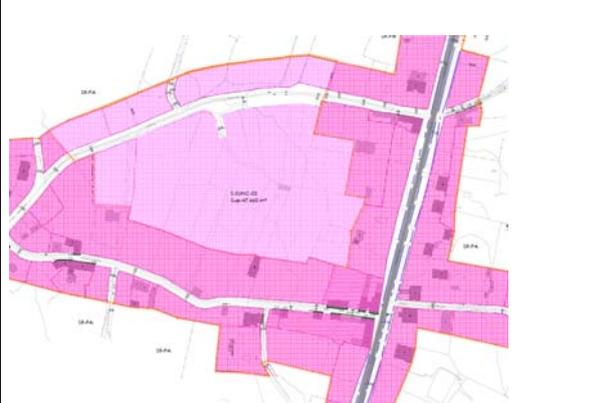
GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACION	ESTUDIO DE DETALLE

PARAMETROS GLOBAL			
SUPERFICIE S.G. (m2)	0	EDIFICABILIDAD MAXIMA(M <sup>2</sup> )	19.066
SUPERFICIE NETA (m2)	47.665	DENSIDAD MAXIMA (viv/ha)	20 viv/Ha.
SUPERFICIE TOTAL(m2)	47.665	DENSIDAD MINIMA (viv/ha)	10 viv/Ha.
Nº MAXIMO VIV.	95	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	30%

	PUBLICA	PRIVADA
TITULARIDAD		100%

SISTEMAS GENERALES

CONDICIONES PARTICULARES
Las cesiones se realizarán en la zona más cercana a la calle La Retortilla. Se podrá realizar por fases.

SITUACIÓN/PLANOS	SITUACION/ORTOFOTOGRAFIA
	

## SECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**S-SUNC-03**

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	PALAZUELO DE TORIO		
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUPERFICIE TOTAL:	16.810 M <sup>2</sup>
SECTOR :	S-SUNC-03	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
Nº DE U. A.:	1	PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 AÑOS

GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACION	ESTUDIO DE DETALLE

PARAMETROS GLOBAL			
SUPERFICIE S.G. (m2)	0	EDIFICABILIDAD MAXIMA(M <sup>2</sup> )	6.724
SUPERFICIE NETA (m2)	16.810	DENSIDAD MAXIMA (viv/ha)	20 viv/Ha.
SUPERFICIE TOTAL(m2)	16.810	DENSIDAD MINIMA (viv/ha)	10 viv/Ha.
Nº MAXIMO VIV.	32	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	30%

	PUBLICA	PRIVADA
TITULARIDAD		100%

SISTEMAS GENERALES

CONDICIONES PARTICULARES
Las cesiones se realizarán en la zona más cercana a la carretera.

SITUACIÓN/PLANOS	SITUACION/ORTOFOTOGRAFIA
	

## SECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**S-SUNC-04**

<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>			
<b>NÚCLEO :</b>	PALAZUELO DE TORIO		
<b>CLASIFICACIÓN:</b>	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	14.325 M <sup>2</sup>
<b>SECTOR :</b>	S-SUNC-04	<b>USO PREDOMINANTE</b>	RESIDENCIAL
<b>Nº DE U. A.:</b>	1	<b>PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA</b>	8 AÑOS

<b>GESTION DEL SUELO</b>	
<b>SISTEMA DE ACTUACION</b>	<b>FIGURA DE DESARROLLO</b>
COMPENSACION	ESTUDIO DE DETALLE

<b>PARAMETROS GLOBAL</b>			
<b>SUPERFICIE S.G. (m2)</b>	0	<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA(M<sup>2</sup>)</b>	5.730
<b>SUPERFICIE NETA (m2)</b>	14.325	<b>DENSIDAD MAXIMA (viv/ha)</b>	20 viv/Ha.
<b>SUPERFICIE TOTAL(m2)</b>	14.325	<b>DENSIDAD MINIMA (viv/ha)</b>	10 viv/Ha.
<b>Nº MAXIMO VIV.</b>	28	<b>INDICE DE INTEGRACION SOCIAL</b>	30%

	<b>PUBLICA</b>	<b>PRIVADA</b>
<b>TITULARIDAD</b>		100%

<b>SISTEMAS GENERALES</b>
No existen.

<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>
No se establecen.

<b>SITUACIÓN/PLANOS</b>	<b>SITUACION/ORTOFOTOGRAFIA</b>
	

## TÍTULO X: CONDICIONES EN SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES SOBRE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

#### Artículo. 130.- Definición.-

Suelo rústico al que se le asigna la posibilidad de transformación en urbano para uso residencial, dotaciones, actividades terciarias y espacios libres y equipamientos al servicio de la población, según las previsiones del Ayuntamiento, y suelos urbanizables recogidos en las anteriores NUM, cuyo Planes Parciales han sido aprobados, y que se recogen en estas NUM como Suelo urbanizable con Planeamiento Asumido.

#### Artículo 131.- Delimitación.-

Se delimitan los siguientes sectores:

PLANO 2		
<b>RIOSEQUINO DE TORIO</b>		
SUELO URBANIZABLE		
	S-SUR-01	862.707
TOTAL SUELO URBANIZABLE		<b>862.707</b>

PLANO 4		
<b>FLECHA DE TORIO</b>		
<b>GARRAFE DE TORIO</b>		
SUELO URBANIZABLE		
	S-SUR-02	19.960
	S-SUR-06 (P.A.)	28.142
TOTAL SUELO URBANIZABLE		<b>48.102</b>

PLANO 10		
<b>PALAZUELO DE TORIO</b>		
SUELO URBANIZABLE		
	S-SUR-07 (P.A.)	43.358
TOTAL SUELO URBANIZABLE		<b>43.358</b>

PLANO 14		
<b>SAN FELIZ DE TORIO</b>		
SUELO URBANIZABLE		
	S-SUR-03	23.555
	S-SUR-04	14.095
	S-SUR/I-05	79.060
TOTAL SUELO URBANIZABLE		<b>116.710</b>

#### Artículo 132.- Condiciones de uso.-

##### Uso predominante

R1. Vivienda unifamiliar

**Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima de todos los sectores que se delimitan se fija en 4.000 m<sup>2</sup>/Ha (0,40m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de uso R1, a excepción del Sector S-SUR-01 de Riosequino de Torio que por sus características singulares se amplía hasta (0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Al tratarse de sectores con un único uso global no se establecen coeficientes de homogeneización.

**Usos permitidos**

DU. Edificación para equipamiento social y servicios urbanos.  
R2. Vivienda plurifamiliar  
R3. Alojamiento colectivo  
T. Uso de edificación para actividades terciarias

**Usos prohibidos**

Los demás

**Artículo 133.- Condiciones de edificación.-**

Se cumplirán las condiciones generales de edificación y además:

**Tipología de la edificación**

a.- Aislada o adosada.

Las edificaciones adosadas no podrán formar bloques de longitud superior a 100 m. sin disponer espacios libres intermedios.

b.- Vivienda en bloque: Según determinaciones del Plan Parcial.

**Número de plantas máximo**

Dos plantas (baja + 1) ó 7 m a cara inferior de alero o cornisa.

**Parcela mínima, alineaciones, rasantes y retranqueos, ocupación**

Se fijarán en el Plan Parcial.

**Artículo 134.- Condiciones estéticas.-**

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales y a las que establezca el Plan Parcial

**CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES SOBRE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL****Artículo. 135.- Definición.-**

Suelo rústico al que se le asigna la posibilidad de transformación en urbano para uso industrial, según las previsiones del Ayuntamiento.

**Artículo 136.- Delimitación.-**

Se delimita un sector: S-SUR/I-05

**Artículo 137.- Condiciones de uso.-****Uso predominante:**

I2. Actividades industriales incompatibles con usos residenciales

**Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima del sector que se delimita se fija en 5.000 m<sup>2</sup>/Ha (0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de I2. Al tratarse de un sector con un único uso global no se establecen coeficientes de homogeneización.

**Usos permitidos**

I1 e I3.

E. Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes

DU. Edificación para equipamiento social y servicios urbanos.

T. Uso de edificación para actividades terciarias

**Usos prohibidos**

Los demás

**Artículo 138.- Condiciones de edificación.-**

Las establecerá el Plan Parcial correspondiente.

**Tipología de la edificación**

Edificación de uso industrial, con tipología de nave o edificio singular.

**Parcela mínima, alineaciones, rasantes y retranqueos, ocupación**

Se fijarán en el Plan Parcial.

**Artículo 139.- Condiciones estéticas.-**

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales y a las que establezca el Plan Parcial

Se acompañan las fichas de los sectores de suelo urbanizable

## SECTORES SUELO URBANIZABLE

**S-SUR-01****DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

<b>NÚCLEO :</b>	RIOSEQUINO DE TORIO		
<b>CLASIFICACIÓN:</b>	SUELO URBANIZABLE	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	862.707 M <sup>2</sup>
<b>SECTOR :</b>	S-SUR-01	<b>USO PREDOMINANTE</b>	RESIDENCIAL
<b>Nº DE U. A.:</b>	1	<b>PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA</b>	8 AÑOS

**GESTION DEL SUELO**

<b>SISTEMA DE ACTUACION</b>	<b>FIGURA DE DESARROLLO</b>
COMPENSACION	PLAN PARCIAL

**PARAMETROS GLOBAL**

<b>SUPERFICIE S.G. (m2)</b>	0	<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA(M<sup>2</sup>)</b>	431.353,5
<b>SUPERFICIE NETA (m2)</b>	862.707	<b>DENSIDAD MAXIMA (viv/ha)</b>	25 viv/Ha.
<b>SUPERFICIE TOTAL(m2)</b>	862.707	<b>DENSIDAD MINIMA (viv/ha)</b>	10 viv/Ha.
<b>Nº MAXIMO VIV.</b>	2.156	<b>INDICE DE INTEGRACION SOCIAL</b>	30%

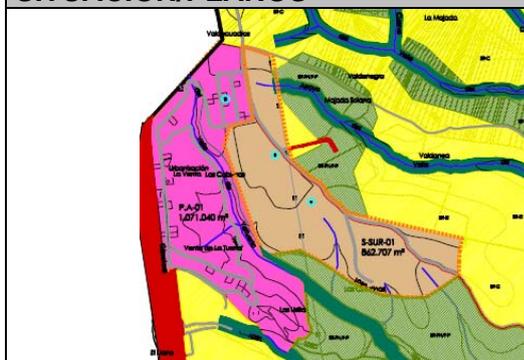
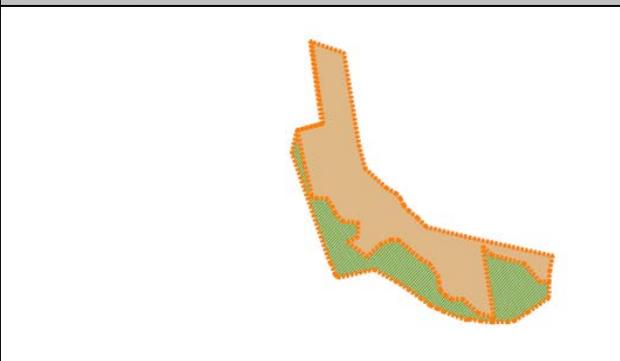
	<b>PUBLICA</b>	<b>PRIVADA</b>
<b>TITULARIDAD</b>	10%	90%

**SISTEMAS GENERALES****CONDICIONES PARTICULARES**

El sistema local de espacios libres se situará según el esquema que se indica, prevaleciendo el estado real sobre la delimitación señalada, por ser esta muy genérica debido a la escala gráfica, siendo de aplicación al mismo las determinaciones establecidas en la N.U. para la zona de protección natural forestal SR-PN/F. Las formaciones arbóreas de melojo existentes, fundamentalmente en la zona sur del sector que se corresponden con terrenos con mayores pendientes, deberán ser respetadas por la actividad constructiva, proyectándose como zonas verdes naturales

Se podrá realizar por fases.

Previamente a la aprobación del Plan Parcial se solicitará un Informa a la CHD en relación con la afección del dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes, y la disponibilidad de recursos hídricos.

**SITUACIÓN/PLANOS****SITUACION ZONAS VERDES**

## SECTORES SUELO URBANIZABLE

## S-SUR-02

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	FLECHA Y GARRAFE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	19.960 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE		
SECTOR :	S-SUR-02	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
Nº DE U. A.:	1	PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 AÑOS

GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACION	PLAN PARCIAL

PARAMETROS GLOBAL			
SUPERFICIE S.G. (m2)	0	EDIFICABILIDAD MAXIMA(M <sup>2</sup> )	7.984
SUPERFICIE NETA (m2)	19.960	DENSIDAD MINIMA (viv/ha)	10 viv/Ha.
SUPERFICIE TOTAL(m2)	19.960	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	30%
Nº MAXIMO VIV.	39		

	PUBLICA	PRIVADA
TITULARIDAD	10%	90%

SISTEMAS GENERALES

## CONDICIONES PARTICULARES

Las cesiones se realizarán en la zona más cercana a la localidad.

Se podrá realizar por fases.

Se garantizará la disponibilidad de recursos hídricos y la depuración de los vertidos generados, adecuando, mejorando y/o completando las instalaciones de conexión a las redes generales.

Previamente a la aprobación del Plan Parcial se solicitará un Informa a la CHD en relación con la afectación del dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes, y la disponibilidad de recursos hídricos.

SITUACIÓN/PLANOS	SITUACION/ORTOFOTOGRAFIA
	

## SECTORES SUELO URBANIZABLE

## S-SUR-03

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	SAN FELIZ DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	23.555 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE		
SECTOR :	S-SUR-03	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
Nº DE U. A.:	1	PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 AÑOS

GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACION	PLAN PARCIAL

PARAMETROS GLOBAL			
SUPERFICIE S.G. (m2)	0	EDIFICABILIDAD MAXIMA(M <sup>2</sup> )	9.422
SUPERFICIE NETA (m2)	23.555	DENSIDAD MAXIMA(viv/ha)	20 viv/Ha.
SUPERFICIE TOTAL(m2)	23.555	DENSIDAD MINIMA(viv/ha)	10 viv/Ha.
Nº MAXIMO VIV.	47	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	30%

	PUBLICA	PRIVADA
TITULARIDAD	10%	90%

## SISTEMAS GENERALES

## CONDICIONES PARTICULARES

Las cesiones se realizarán en la zona más cercana a la carretera.

Se podrá realizar por fases.

Se garantizará la disponibilidad de recursos hídricos y la depuración de los vertidos generados, adecuando, mejorando y/o completando las instalaciones de conexión a las redes generales.

Previamente a la aprobación del Plan Parcial se solicitará un Informa a la CHD en relación con la afectación del dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes, y la disponibilidad de recursos hídricos.

SITUACIÓN/PLANOS	SITUACION/ORTOFOTOGRAFIA
	

## SECTORES SUELO URBANIZABLE

## S-SUR-04

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	SAN FELIZ DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	14.095M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE		
SECTOR :	S-SUR-04	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
Nº DE U. A.:	1	PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 AÑOS

GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACION	PLAN PARCIAL

PARAMETROS GLOBAL			
SUPERFICIE S.G. (m2)	0	EDIFICABILIDAD MAXIMA(M <sup>2</sup> )	5.638
SUPERFICIE NETA (m2)	14.095	DENSIDAD MAXIMA (viv/ha)	20 viv/Ha.
SUPERFICIE TOTAL(m2)	14.095	DENSIDAD MINIMA (viv/ha)	10 viv/Ha.
Nº MAXIMO VIV.	28	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	30%

	PUBLICA	PRIVADA
TITULARIDAD	10%	90%

SISTEMAS GENERALES

## CONDICIONES PARTICULARES

Se podrá realizar por fases.

Se garantizará la disponibilidad de recursos hídricos y la depuración de los vertidos generados, adecuando, mejorando y/o completando las instalaciones de conexión a las redes generales.

Previamente a la aprobación del Plan Parcial se solicitará un Informa a la CHD en relación con la afección del dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes, y la disponibilidad de recursos hídricos.

SITUACIÓN/PLANOS	SITUACION/ORTOFOTOGRAFIA
	

## SECTORES SUELO URBANIZABLE

**S-SUR/I-05**

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	SAN FELIZ DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	79.060 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE		
SECTOR :	S-SUR/I-05	USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
Nº DE U. A.:	1	PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 AÑOS

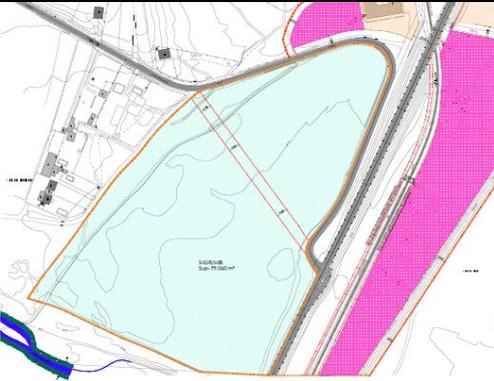
GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACION	PLAN PARCIAL

PARAMETROS GLOBAL			
SUPERFICIE S.G. (m2)	0	Nº MAXIMO VIV.	
SUPERFICIE NETA (m2)	79.060	DENSIDAD MAXIMA	5000m2/Ha.
SUPERFICIE TOTAL(m2)	79.060		

	PUBLICA	PRIVADA
TITULARIDAD	10%	90%

SISTEMAS GENERALES

CONDICIONES PARTICULARES
<p>Las cesiones se realizarán en la zona más cercana al núcleo de población. Se podrá realizar por fases. Se garantizará la disponibilidad de recursos hídricos y la depuración de los vertidos generados, adecuando, mejorando y/o completando las instalaciones de conexión a las redes generales. Previamente a la aprobación del Plan Parcial se solicitará un Informa a la CHD en relación con la afección del dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes, y la disponibilidad de recursos hídricos. El plan Parcial deberá someterse al procedimiento establecido en la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.</p>

SITUACIÓN/PLANOS	SITUACION/ORTOFOTOGRAFIA
	

## NORMAS PARTICULARES

## SECTORES SUELO URBANIZABLE

## S-SUR/06

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	GARRAFE DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	28142 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
SECTOR :	S-SUR/06	PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 AÑOS
Nº DE U. A.:	1		

GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACION	PROYECTO DE ACTUACION

PARAMETROS GLOBAL			
SUPERFICIE S.G. (m2)	0	EDIFICABILIDAD MAXIMA(M <sup>2</sup> )	11.256.80
SUPERFICIE NETA (m2)	28142	DENSIDAD MAXIMA (viv/ha)	20 viv/Ha.
SUPERFICIE TOTAL(m2)	28142	DENSIDAD MINIMA (viv/ha)	10 viv/Ha.
Nº MAXIMO VIV.	56	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	30%

**PLANEAMIENTO ASUMIDO.** Los parámetros urbanísticos están recogidos en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

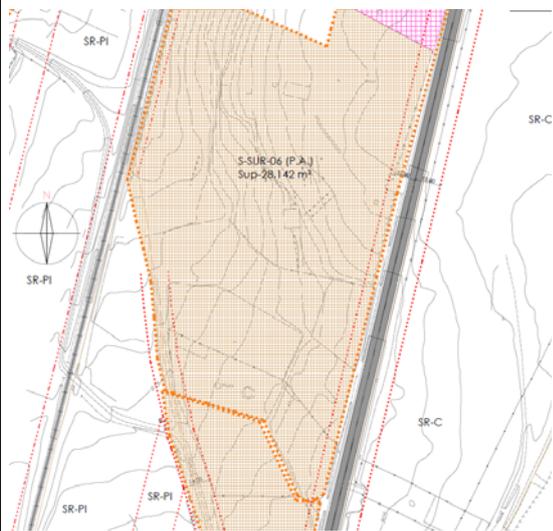
	PUBLICA	PRIVADA
TITULARIDAD	10%	90%

## SISTEMAS GENERALES

No existen

## CONDICIONES PARTICULARES

Según Plan Parcial aprobado.  
Se podrá realizar por fases.  
Se garantizará la disponibilidad de recursos hídricos y la depuración de los vertidos generados, adecuando, mejorando y/o completando las instalaciones de conexión a las redes generales.

SITUACIÓN/PLANOS	SITUACION/ORTOFOTOGRAFIA
	

## NORMAS PARTICULARES

## SECTORES SUELO URBANIZABLE

**S-SUR/07**

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	PALAZUELO DE TORIO	SUPERFICIE TOTAL:	43.358 M <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE		
SECTOR :	S-SUR/07	USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
Nº DE U. A.:	1	PLAZOS PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	8 AÑOS

GESTION DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACION	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACION	PROYECTO DE ACTUACION

PARAMETROS GLOBAL			
SUPERFICIE S.G. (m2)	0	EDIFICABILIDAD MAXIMA(M <sup>2</sup> )	17.303
SUPERFICIE NETA (m2)	43358	DENSIDAD MAXIMA (viv/ha)	20 viv/Ha.
SUPERFICIE TOTAL(m2)	43358	DENSIDAD MINIMA (viv/ha)	10 viv/Ha.
Nº MAXIMO VIV.	86	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL	30%

**PLANEAMIENTO ASUMIDO.** Los parámetros urbanísticos están recogidos en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

	PUBLICA	PRIVADA
TITULARIDAD	10%	90%

**SISTEMAS GENERALES**

No existen

**CONDICIONES PARTICULARES**

Según Plan Parcial aprobado.

Se podrá realizar por fases.

Se garantizará la disponibilidad de recursos hídricos y la depuración de los vertidos generados, adecuando, mejorando y/o completando las instalaciones de conexión a las redes generales.

SITUACIÓN/PLANOS	SITUACION/ORTOFOTOGRAFIA
	

## **TÍTULO X: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO**

---

### **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RUSTICO**

#### **Sección 1ª.- Suelo rústico común SR-C**

##### **Artículo 140.-Definición.-**

Son las zonas de suelo rústico sin ningún tipo de valor especial y que no se incluyen dentro de las demás categorías, según el Art. 26 LUCyL.

##### **Artículo 141.- Delimitación.-**

Se señala en los planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal.

##### **Artículo 142.- Condiciones de uso.-**

Con independencia de lo establecido en este apartado, se tendrá en cuenta el régimen general.

- Art. 6 Determinaciones de Ordenación general del Suelo Rústico
- Art. 11.8.- Sobre licencias de parcelación de terrenos
- Art. 20 y 21, sobre Usos de agricultura, ganadería y aprovechamientos forestales.
- Art. 65, sobre vallados en SR
- Art. 66, sobre ajardinamiento de parcelas en SR.
- Art. 67, sobre ajardinamiento de instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.
- Art. 68 a 73, sobre Normas generales para las parcelaciones
- Art. 101, sobre y usos de interés público en suelo rústico
- Art. 151 y siguientes, sobre Ordenación detallada para cada categoría de suelo rústico

De entre los usos definidos en las condiciones generales de estas NUM, y con independencia de los derechos ordinarios a que hace referencia el Art. 56 del RUCyL, se especifican los siguientes usos:

##### **Usos permitidos:**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, tales como:
  - 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.

**Usos sujetos a autorización:**

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos y tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen núcleo de población.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 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.

**Usos prohibidos:**

Todos los no citados anteriormente y en general, los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico común, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCyL.

**Artículo 143.- Condiciones de edificación.-**

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, carreteras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

**Edificación para vivienda unifamiliar:**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| ▪ Tipo de edificación:                  | Aislada.                             |
| ▪ Parcela mínima:                       | 1.000 m <sup>2</sup> .               |
| ▪ Ocupación máxima:                     | 10%.                                 |
| ▪ Edificabilidad máxima:                | 0,2 m <sup>2</sup> xm <sup>2</sup> . |
| ▪ Nº máximo de plantas:                 | 2 (Baja +1).                         |
| ▪ Altura máxima a cornisa:              | 7,00 m.                              |
| ▪ Altura máxima a cumbre:               | 11 m.                                |
| ▪ Retranqueo a vial de acceso:          | 10 m.                                |
| ▪ Retranqueo a colindantes:             | 5 m (*).                             |
| ▪ Separación a edificación más próxima: | 100 m.                               |

(\*) Salvo pacto entre colindantes realizado ante notario o funcionario público, que se incorporará a la licencia. Dicho compromiso se incorporará al Registro de la Propiedad correspondiente.

**Edificaciones para usos agropecuarios o instalaciones de interés público:**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| ▪ Tipo de edificación:                  | Aislada.                             |
| ▪ Parcela mínima:                       | 2.000 m <sup>2</sup> .               |
| ▪ Ocupación máxima:                     | 50%.                                 |
| ▪ Edificabilidad máxima:                | 0,5 m <sup>2</sup> xm <sup>2</sup> . |
| ▪ Nº máximo de plantas:                 | 2.                                   |
| ▪ Altura máxima a cornisa:              | 7,00.                                |
| ▪ Altura máxima a cumbre:               | 11 m.                                |
| ▪ Retranqueo a vial de acceso:          | 10 m.                                |
| ▪ Retranqueo a colindante:              | 5 m (*).                             |
| ▪ Separación a edificación más próxima: | 100 m.                               |
| ▪ Distancia mínima a suelo urbano:      | 250 m para actividad ganadera.       |

(\*) Salvo pacto entre colindantes realizado ante notario o funcionario público, que se incorporará a la licencia. Dicho compromiso se incorporará al Registro de la Propiedad correspondiente.

**Régimen especial de las instalaciones solares fotovoltaicas o de energía eólica:**

Las instalaciones fotovoltaicas, con independencia de cumplir con el régimen establecido en:

- Ley 5/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- RD 2818/98, de 22 de diciembre, sobre producción de energía eléctrica por instalaciones abastecidas por recursos o fuentes renovables.
- RD 1663/2000, de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas.
- Demás legislación sectorial aplicable.

Precisarán autorización previa de la comunidad autónoma y posterior Licencia Municipal y cumplirán con los siguientes parámetros:

- |   |   |
|---|---|
| ▪ Parcela mínima:                       | 5.000 m <sup>2</sup> .  |
| ▪ Edificabilidad máxima:                | 0,05 m <sup>2</sup> xm <sup>2</sup><br>(los paneles fotovoltaicos no computan a efectos de edificabilidad). |
| ▪ Nº máximo de plantas:                 | 1.  |
| ▪ Altura máxima a cornisa:              | 3 m.  |
| ▪ Altura máxima a cumbre:               | 5 m.  |
| ▪ Retranqueo a vial de acceso:          | 10 m.   |
| ▪ Retranqueo a colindante:              | 5 m.  |
| ▪ Separación a edificación más próxima: | 100 m.  |

Además, cumplirán con las siguientes determinaciones:

- Las instalaciones, líneas de acceso o construcciones auxiliares no podrán situarse en lugares o de forma que alteren las características naturales, culturales, paisajísticas del entorno, especialmente en áreas de manifiesto valor natural, cultural, arqueológico, histórico o tradicional en los términos del art. 17 del RUCyL.
- No podrán instalarse a una distancia del SU-C, SU-NC o SUR-D inferior a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano desde la línea de clasificación a la parcela en que se ubiquen.
- No podrá instalarse a una distancia inferior a 100 metros a la arista exterior de las carreteras nacionales, autonómicas o provinciales, ni a vías férreas.
- El promotor deberá cumplir con la obligación de resolver la dotación de servicios que precise y las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios en infraestructuras existentes.

- Asimismo se deberá vincular el terreno al uso autorizado, realizando la oportuna inscripción en el registro de la Propiedad.

#### **Artículo 144.- Condiciones estéticas.-**

Se cumplirán las condiciones generales estéticas, en especial las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cierres de parcela y plantación arbórea y demás elementos de forma que se incorporen al pasaje y al medio en que se ubiquen.

#### **Artículo 145.- Definición de núcleo de población.-**

Según la Disposición Final Única del RUCyL, se entiende por núcleo de población la agrupación de construcciones, identificable e individualizada en el territorio, próximas entre sí y consolidadas por una malla urbana y dotaciones urbanísticas. A estos efectos, los núcleos urbanos de este municipio son los que existen actualmente, delimitados en los planos de ordenación, así como los que se puedan crear en cumplimiento de lo previsto en estas NUM.

Para evitar la creación injustificada de nuevos núcleos en el suelo rústico común, y procurar que las edificaciones residenciales autorizadas en dicho suelo tiendan a la dispersión, y para garantizar su carácter aislado, conforme al Art. 44.2 d) LUCyL, se entiende que existe peligro de constitución de núcleo de población cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

- a).- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 100 metros del límite del suelo urbano fijado por estas NUM.
- b).- Cuando situando un hexágono regular de 100 metros de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo en todas las direcciones posibles se llegue a localizar dentro de su perímetro tres o más edificaciones similares previas a la proyectada.
- c).- Cuando se construya o se actúe con el objetivo de transformar el suelo rústico en urbano, lo cual se presumirá, entre otros, cuando se den alguno de estos supuestos:
  - Realización de parcelaciones o construcciones que, aun respetando los límites de superficie mínima y condiciones edificatorias, den origen a configuraciones urbanísticas urbanas impropias del suelo rústico.
  - Realización de viarios, dotados de servicios propios de las zonas urbanas, salvo los autorizados por la Comunidad Autónoma para explotaciones agrarias, concentraciones parcelarias o similares.
  - Realización de redes de servicios ajenos los usos agrarios u otros no urbanísticos.
  - Construcciones sucesivas alineadas de tres o más edificaciones a la largo de carreteras o caminos rurales.

#### **Artículo 146.- Determinaciones para la edificación.-**

Las nuevas edificaciones de usos admisibles o dotaciones, que hayan de emplazarse en suelo rústico, contarán con las autorizaciones administrativas que exige la legislación vigente y se someterán a las condiciones generales y específicas de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

**Artículo 147.- Edificaciones existentes.-**

Edificios de arquitectura tradicional, tales como edificios existentes en el territorio destinados a invernales, molinos, fraguas, etc., que sean muestras de arquitectura tradicional, pueden rehabilitarse y destinarse a usos compatibles (incluido el uso residencial unifamiliar, entendido como vivienda ocasional, salvo si es zona con riesgo de inundación a juicio de la Confederación Hidrográfica), siempre que se mantenga la edificación existente sin aumento de volumen y recupere sus valores tradicionales según los criterios señalados en la Normas de protección de elementos de interés cultural y dispongan de las autorizaciones e infraestructuras necesarias.

Se requiere autorización de uso de la Comunidad Autónoma.

“Edificios sin licencia: Los edificios existentes en suelo rústico, construidos sin licencia de obras y sin servicios urbanísticos completos, mantienen su situación irregular tras la aprobación de estas NUM, sobre los que se adoptarán las medidas de protección a que se refiere el Art. 346 del RUCyL.”

**Sección 2ª.- Suelo rustico/ protección agropecuaria SR/PA.****Artículo 148.- Definición.-**

Comprende las zonas de tradición agrícola, ganadera, o forestal. Se trata de los suelos de mayor valor agrícola del término municipal, uniéndose a su indiscutible valor agrícola y ecológico su importancia territorial y económica.

La posición relativa de estos suelos dentro del término, así como su diversidad y extensión, hacen que el grado de protección que la Normativa determine para estas áreas pueda ser menos restrictivo que el resto de las categorías de suelo rústico con protección, si bien han de ser también mantenidas al margen de procesos urbanizadores generalizados, ordenándose la presión a la que se ven sometidos sobre todo por la proliferación de edificaciones aisladas.

**Artículo 149.- Delimitación.-**

Se señalan en el plano de ordenación general del término municipal. Prevalece el estado real sobre lo descrito en los planos debido a la escala gráfica a la que se encuentran representados, siempre que la diferencia no exceda en más o menos del 10%.

Esta categoría de protección incluye a los terrenos dedicados a aprovechamientos agrícolas, que se localizan fundamentalmente en la ribera del río Torio y en los alrededores del Arroyo de Valdecarros.

**Artículo 150.- Condiciones de uso.-**

1.-Con independencia de lo establecido en esta Ordenanza, se tendrá en cuenta el régimen general regulador del suelo rústico recogido en estas NUM en los siguientes artículos:

- Art. 6, Determinaciones de Ordenación general del Suelo Rústico
- Art. 11.8.- Sobre licencias de parcelación de terrenos
- Art. 19 y 20, sobre Usos de agricultura, ganadería y aprovechamientos forestales
- Art. 65, sobre vallados en SR.
- Art. 66, sobre ajardinamiento de parcelas en SR.
- Art. 67, sobre ajardinamiento de instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.

- Art. 68 a 73, sobre Normas generales para las parcelaciones
- Art. 101, sobre y usos de interés público en suelo rústico

2.-De entre los usos definidos en las condiciones generales de estas NUM, se especifican los siguientes Usos excepcionales:

#### **Usos permitidos:**

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:
  - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
  - 6º. Las telecomunicaciones.
  - 7º. Las instalaciones de regadío.
  - 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

#### **Usos sujetos a autorización:**

- Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales los citados anteriormente.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento que estén vinculados a la producción agropecuaria del término municipal o de su entorno comarcal, y que no estén prohibidos, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.
- Plantas de producción de energía solar fotovoltaica.
- Repetidores de señales y antenas de telefonía.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público conforme a lo establecido en el Art.96 a 104 de estas NUM, porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en este suelo, 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.

#### **Usos prohibidos:**

Los demás y en especial los siguientes:

- Actividades extractivas, sean a cielo abierto o bajo tierra, las canteras y las extracciones de áridos, así como las construcciones e instalaciones a ellas vinculados.
- Usos industriales o comerciales y de almacenamiento que no esté vinculados a la explotación agropecuaria.
- Construcciones e instalaciones destinadas a vivienda unifamiliar o colectiva.
- Vertederos.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL.

### **Artículo 151.- Condiciones de la edificación.-**

Además de las condiciones generales de la edificación y de las específicas de protección de cauces y carreteras se tendrán en cuenta las siguientes:

#### Parcelación Rústica:

(Decreto 76/1984 J.C.yL. que fija la unidad mínima de cultivo)

Regadío: 10.000 m2.

Secano: 40.000 m2.

#### Casetas para aperos de labranza:

- Se separarán 5 metros de los bordes de los caminos y 3 metros respecto a los otros linderos de la parcela.
- Su superficie no superará los 15 metros/2.
- La altura máxima de sus cerramientos, con planos verticales será de 2,5 metros y la máxima total de 4.5 metros.
- Sólo dispondrá de cimentación superficial.
- Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.
- No se permitirán más huecos que la puerta de acceso.

#### Invernaderos y protección de los cultivos:

- Se refiere este apartado a invernaderos de tipo doméstico, que no tienen consideración de explotaciones de carácter industrial y/o comercial.
- Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para el almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no existirá límite de superficie.
- Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

#### Invernaderos comerciales:

- No existirá limitación en su superficie.
- Cumplirá una separación a linderos superior a 5 metros.
- La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 450 centímetros y la máxima total de 6 metros.
- Para la autorización de la actividad será necesaria la solicitud de licencia de instalación, acompañada de proyecto técnico de la instalación.

#### Establos, residencias y criaderos de animales:

- En ningún caso ocuparán una superficie superior al 20% de la de la finca.
- Se separarán un mínimo de 10 metros de los linderos de la finca, en todos caso su separación a otros lugares donde se desarrollan actividades que origine presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a los 200 metros, debiendo situarse a una distancia del casco urbano superior a los 500 metros.
- La distancia mínima al borde del camino, será de 10 metros.
- La altura máxima de sus cerramientos, con planos verticales, será de 450 centímetros y la máxima total de 6 metros.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces y caminos.
- En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.
- Líneas de transporte de energía a la vista.

Almacenes de productos agrícolas:

Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del 10% de la finca.

Régimen especial de las instalaciones solares fotovoltaicas o de energía eólica:

Precisarán autorización previa de la comunidad autónoma y posterior Licencia Municipal y cumplirán con los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>xm<sup>2</sup>.  
(Los paneles fotovoltaicos no computan a efectos de edificabilidad).
- Nº máximo de plantas: 1.
- Altura máxima a cornisa: 3 m.
- Altura máxima a cumbre: 5 m.
- Retranqueo a vial de acceso: 10 m.
- Retranqueo a colindante: 5 m.
- Separación a edificación más próxima: 100 m.

Además, cumplirán con las siguientes determinaciones:

- Las instalaciones, líneas de acceso o construcciones auxiliares no podrán situarse en lugares o de forma que alteren las características naturales, culturales, paisajísticas del entorno, especialmente en áreas de manifiesto valor natural, cultural, arqueológico, histórico o tradicional en los términos del art. 17 del RUCyL.
- No podrán instalarse a una distancia del SU-C, SU-NC o SUR-D inferior a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano desde la línea de clasificación a la parcela en que se ubiquen.
- No podrá instalarse a una distancia inferior a 100 metros a la arista exterior de las carreteras nacionales, autonómicas o provinciales, ni a vías férreas.
- El promotor deberá cumplir con la obligación de resolver la dotación de servicios que precise y las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios en infraestructuras existentes.
- No se podrá instalar más que una sola instalación cada 2.000 m<sup>2</sup>, y no podrán juntarse instalaciones que sumen más de 10.000 m<sup>2</sup>.
- Asimismo se deberá vincular el terreno al uso autorizado, realizando la oportuna inscripción en el registro de la Propiedad.

**Artículo 152.- Condiciones estéticas.-**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores.

Los cierre de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones del entorno, las de protección de vías de comunicación, utilizando especies propias de la zona como sauces, fresnos, alados, etc.

Respecto al vallado, no se podrán sustituir los cierres de tipo vegetal debido a su alto valor ambiental, al constituir lugares de refugio y cría para numerosas especies animales.

**Sección 3ª.- Suelo rustico/protección natural, cauces fluviales, SR-PN/CF.-****Artículo 153.- Definición.-**

Está constituido por los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales en cauces públicos y acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos.

A tal efecto se definen los siguientes conceptos:

Cauce natural: Es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, que se estiman por la media representativa de diez años consecutivos.

Riberas: Son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas hasta las cotas de máxima avenida.

Márgenes: Son los terrenos que lindan con los cauces

Lecho o fondo de los lagos y embalses: Es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanza su mayor nivel ordinario.

Acequias y canales: Conducciones artificiales construidas para aprovechamiento y distribución del agua.

**Artículo 154.- Régimen legal.-**

Sin perjuicio de lo establecido en esta Ordenanza, se tendrá en cuenta el régimen general regulador del suelo rústico recogido en estas NUM en los siguientes artículos:

- Art. 6, Determinaciones de Ordenación general del Suelo Rústico
- Art. 11.8.- Sobre licencias de parcelación de terrenos
- Art. 20 y 21, sobre Usos de agricultura, ganadería y aprovechamientos forestales y recreativos.
- Art. 65, sobre vallados en SR
- Art. 66, sobre ajardinamiento de parcelas en SR.
- Art. 67, sobre ajardinamiento de instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.
- Art. 68 a 73, sobre Normas generales para las parcelaciones
- Art. 101, sobre y usos de interés público en suelo rústico

Además, para la planificación y posterior realización de obras se tendrán en cuenta las el RDL 1/2001, de 5 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y sus disposiciones reglamentarias, así como la Ley 6/92 de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León, las condiciones del Catálogo Regional de Zonas Húmedas de interés especial y las disposiciones que procedan de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

**Artículo 155.- Delimitación.-**

Se extiende especialmente al Río Torío y sus afluentes:

Margen derecho:

- Arroyo de Pardenillera.
- Arroyo Viceo.
- Arroyo de Flecha.
- Arroyo de Valdegatón.
- Arroyo de Valdecarros.
- Arroyo de Tejera.
- Arroyo del Valle de Valmenor.
- Arroyo del Valle de Rebolledo.

- Arroyo del Valle de Valdequinta.
- Arroyo del Valle del Cepo.
- Rio Riosequino.

Margen izquierdo:

- Arroyo Valdemostela.
- Arroyo Banunciello.
- Arroyo Dinidiello.
- Arroyo de Valdellagos.
- Arroyo de Valdecarreros.
- Arroyo del Valle.
- Arroyo de Valdecurueño

Además, se aplicará a todos los demás cauces existentes, acequias y canales del término municipal, tanto fijos como estacionales, se encuentren o no señalados en los planos de ordenación general del término municipal

#### **Artículo 156.- Zonificación funcional.-**

Se establecen distintos ámbitos de protección que se señalan a continuación:

##### Zona de cauce:

Superficie ocupada por el agua y la ribera o borde de los escarpes.

##### Zona de servidumbre:

Son las dos franjas laterales de los márgenes, de 5 m de anchura cada una, para uso público. En zonas de embalses podrá aumentarse, según el permita el régimen del dominio público hidráulico.

##### Zona de policía:

Son dos franjas laterales de los márgenes, de 100 m de anchura cada una y medidas horizontalmente en ríos y 200 m de embalses, lagos y lagunas.

##### Zona de protección ambiental:

Son dos franjas laterales de anchura diversa en las que se desarrolla el bosque de ribera y que, desde el Planeamiento Urbanístico, se establecen a efectos de protección ambiental y paisajística del entorno de los cauces.

Se mantendrán los accesos o servidumbres de paso constituidos por uso o costumbre.

Habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso aquellas vías que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos con las carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento, con la autorización del Organismo de Cuenca, al conceder la licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la escritura correspondiente.

Deberá disponerse, como mínimo, de una de estas vías de enlace cada 300 m de orilla salvo que la Confederación Hidrográfica establezca otra cosa.

#### **Artículo 157.- Condiciones de uso.-**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y del paisaje. Se entiende que deben cumplirse a la vez las condiciones aquí fijadas para los distintos ámbitos de protección o zonificación de los cauces y las condiciones específicas de la Zona del territorio sobre la que se superpongan.

De entre los usos definidos en las condiciones generales, se especifican en los siguientes Artículos, y sin perjuicio de los establecidos en la legislación sobre aguas, (Texto Refundido aprobado por el RDL 1/2001, de 20 de julio) según sea zona de cauce, servidumbre o policía. En cuya virtud, ex Art. 48, *“Todos pueden, sin necesidad de autorización administrativa y de conformidad con lo que dispongan las Leyes y Reglamentos, usar de las aguas superficiales, mientras discurren por sus cauces naturales, para beber, bañarse y otros usos domésticos, así como para abrevar el ganado. 2. Estos usos comunes habrán de llevarse a cabo de forma que no se produzca una alteración de la calidad y caudal de las aguas. Cuando se trate de aguas que circulen por cauces artificiales, tendrán, además, las limitaciones derivadas de la protección del acueducto. En ningún caso, las aguas podrán ser desviadas de sus cauces o lechos, debiendo respetarse el régimen normal de aprovechamiento. 3. La protección, utilización y explotación de los recursos pesqueros en aguas continentales, así como la repoblación acuícola y piscícola, se regulará por la legislación general del medio ambiente y, en su caso, por su legislación específica. 4. La Ley no ampara el abuso del derecho en la utilización de las aguas ni el desperdicio o mal uso de las mismas, cualquiera que fuese el título que se alegare”*.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL.

El régimen de usos aplicable será el establecido en la legislación sectorial vigente y solo en el caso de no existir en dicha legislación el régimen de usos se aplicará el citado en el RUCYL.

#### **Artículo 158.- Régimen de usos en la zona de cauce.-**

##### **Usos permitidos:**

Todos pueden usar de las aguas superficiales, mientras discurren por sus cauces naturales, para beber, bañarse y otros usos domésticos, así como para abrevar el ganado.

Estos usos comunes habrán de llevarse a cabo de forma que no se produzca una alteración de la calidad y caudal de las aguas y conforme a la legislación de las mismas.

##### **Usos sujetos a autorización:**

Los citados en el artículo 64 a) del RUCyL.

##### **Usos prohibidos:**

Los citados en el artículo 64 b) del RUCyL, y especialmente los siguientes:

- Cierres de todo tipo.
- Vertidos urbanos e industriales directamente a cauces.
- Otros vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Desecación de zonas húmedas.

**Artículo 159.- Régimen de usos en zona de servidumbre.-****Usos permitidos:**

En cualquier caso, los permitidos por la legislación sectorial competente en la materia (espacios naturales, vida silvestre, aguas, medio ambiente en general u ordenación del territorio), y de los siguientes, los que permitan:

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos.
- Deportes acuáticos (si lo permite la legislación sectorial)

**Usos sujetos a autorización:**

Los siguientes, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - 1- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - 2- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - 3- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.  
Documento de Aprobación Definitiva. Normas Urbanísticas Reguladoras.
  - 4- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - 5- La recogida y tratamiento de residuos.
  - 6- Las telecomunicaciones.
  - 7- Instalaciones de regadío.
  - 8- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales o vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no sean almacenamiento, comercial o industrial, que puedan considerarse de interés público.
- Repetidores de señales y antenas de telefonía.

**Usos prohibidos:**

Los demás usos, incluidos:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, aunque 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.
- Cierres de todo tipo.
  - Vertidos urbanos e industriales directamente a cauces.
  - Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
  - Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas y degradación de su entorno.
  - Desechación de las zonas húmedas.

En todo caso prevalecerá lo regulado en la Ley de Aguas sobre autorizaciones y concesiones en el Dominio Público Hidráulico y su zonificación para todos los usos.

### **Artículo 160- Régimen de Usos en la zona de policía.-**

#### **Usos permitidos:**

En cualquier caso, los permitidos por la legislación sectorial competente en la materia (espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, medioambiente en general u ordenación del territorio), y de los siguientes, los que permitan:

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal tradicional, sin edificaciones.
- Usos recreativos de espacios libres.

#### **Usos sujetos a autorización:**

Los siguientes enumerados, salvo que manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - 1- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - 2- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - 3- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - 4- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - 5- La recogida y tratamiento de residuos.
  - 6- Las telecomunicaciones.
  - 7- Instalaciones de regadío.
  - 8- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos, sean dotacionales o vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no sean almacenamiento, comercial o industrial, que puedan considerarse de interés público.
- Repetidores de señales y antenas de telefonía.

**Usos prohibidos:**

Los demás y en especial:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda.
- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, aunque 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.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

En todo caso prevalecerá lo regulado en la Ley de Aguas sobre autorizaciones y concesiones en el Dominio Público Hidráulico y su zonificación para todos los usos.

**Artículo 161.- Usos en la zona de protección.-****Usos permitidos:**

- A. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal sin edificaciones
  - A1. Agricultura tradicional
  - A3. Aprovechamiento forestal tradicional
- N. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza
  - A.3 Aprovechamiento forestal tradicional
  - A5. Ganadería extensiva
  - A6. Actividades agropecuarias de régimen familiar
  - N1 Conservación del medio natural

**Usos sujetos a autorización:**

- A2 Ganadería intensiva
- A4. Aprovechamiento forestal productivo
- A7. Ganadería intensiva
- A7. Explotaciones avícolas
- E. Usos recreativos en espacios libres y zonas verdes
- Edificaciones para usos de agricultura o ganadería
- D. Usos de edificación para dotaciones
- R. Usos de edificación residencial
- T. Usos de edificación para actividades terciarias
- Usos industriales y aprovechamientos extractivos
- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
- Usos o actividades que supongan obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

**Usos prohibidos:**

Los demás. Y en especial:

- Instalaciones eólicas o fotovoltaicas.

**Artículo 162.- Condiciones de edificación.-**

En el ámbito de la protección de cauces, incluida la zona de policía, y para cualquier clase de suelo, las edificaciones requieren autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Duero y, además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de la zona en que se encuentren, se tendrán en cuenta las siguientes:

- No se permitirán las edificaciones o instalaciones en los cauces secos, estacionales, zonas inundables por avenidas o con riesgo de deslizamientos, señalados en los Planes Hidrológicos, de Protección Civil o de los que se tenga constancia por un periodo de retorno de 500 años.
- En zonas de lagos y lagunas se establece una franja de protección y no se permitirán edificaciones a menos de 50 m, especialmente si están incluidas en el Catálogo de Zonas Húmedas.
- En terrenos colindantes con cauces naturales y en suelo no urbanizable, en actuaciones sobre terrenos incluidos en la zona de policía o de protección ambiental, se redactará EIA Estudio de Impacto Ambiental, tendiendo a reservar libre de edificación como mínimo una franja de 15 m de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.
- En zonas de suelo urbano no consolidado, el Proyecto de Urbanización fijará las condiciones técnicas precisas para evitar inundaciones y deslizamientos, previo informe de la Confederación Hidrográfica.
- Los edificios existentes de arquitectura tradicional, destinados a molinos, fraguas o similares, podrán mantenerse y rehabilitarse con los criterios del Catálogo de edificios de interés cultural, salvo en zonas de riesgo, previa autorización de la Confederación Hidrográfica.
- Las nuevas edificaciones se ajustarán a las condiciones específicas de edificación correspondientes a la Zona en que se encuentren.

**Artículo 163.- Condiciones estéticas.-**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las específicas de la zona en que se encuentren y además las siguientes:

- Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de vías de comunicación.
- Se recomienda el mantenimiento de especies arbóreas como sauces, alisos, avellanos, fresnos, álamos, y todas aquellas especies autóctonas que embellecen el paisaje y son fuente de recursos para la fauna.

**Sección 4ª.- Suelo rústico protección natural paisajística. SR-PN/P.-****Artículo 164.- Definición.-**

Con protección Paisajística: Áreas supra forestales, en algunos casos con fauna o flora de gran interés y que por su visibilidad desde gran parte del territorio, especialmente desde los núcleos habitados y las vías de comunicación, presentan fragilidad o sensibilidad a impactos de actuación sobre los mismos.

Se incluyen las cumbres que conforman las crestas y también los afloramientos de menor cota que conviene proteger por razones paisajísticas y riesgos de contaminación de acuíferos.

**Artículo 165.- Delimitación.-**

La Protección Paisajística se señala en el plano de ordenación y usos del suelo del término municipal.

Prevalece el estado real y potencial de la zona sobre la delimitación señalada en planos, por ser esta muy genérica debido a la escala gráfica.

**Artículo 166.- Condiciones de Uso.-**

Con independencia de lo establecido en esta Ordenanza, se tendrá en cuenta el régimen general regulador del suelo rústico recogido en estas NUM en los siguientes artículos.

- Art. 6 Determinaciones de Ordenación general del Suelo Rústico.
- Art. 11.8.- Sobre licencias de parcelación de terrenos.
- Art. 20 y 21, sobre Usos de agricultura, ganadería y aprovechamientos forestales y recreativos.
- Art. 65, sobre vallados en SR.
- Art. 66, sobre ajardinamiento de parcelas en SR.

El régimen de usos aplicable será el establecido en la legislación sectorial vigente y solo en el caso de no existir en dicha legislación el régimen de usos se aplicará el citado en el RUCYL.

De entre los usos definidos en las condiciones generales de estas NUM, que tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio, se especifican los siguientes:

**Usos permitidos:**

En cualquier caso, los permitidos por la legislación sectorial competente en la materia (espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, medio ambiente en general u ordenación del territorio) y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación territorial que la desarrollen, y de los siguientes, los que permitan:

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos.
- Deportes acuáticos (si lo permite la legislación sectorial)
- Agricultura tradicional
- Agricultura intensiva (sin invernadero)
- Aprovechamiento forestal tradicional
- Recreo extensivo

**Usos sujetos a autorización:**

Son usos sujetos a autorización, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  2. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  3. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  4. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  5. La recogida y tratamiento de residuos.
  6. Las telecomunicaciones.
  7. Instalaciones de regadío.
  8. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Las construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales.
- Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Y además, los siguientes, cuando no estén señalados como prohibidos en el apartado siguiente:

- Otros usos, sean dotacionales, 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.
- Repetidores de señales y antenas de telefonía.

**Usos prohibidos:**

Los demás, y en especial:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones e instalaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.
- Vertederos.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL.

**Artículo 167.- Condiciones de edificación.-**

Se prohíben las edificaciones de todo tipo, salvo los refugios de montaña o instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia de incendios, de las que se podrán construir los imprescindibles y con autorización administrativa.

- Las edificaciones cerradas no sobrepasarán los 16 m<sup>2</sup> de superficie ocupada ni de altura total superior a los 4 m.

#### **Artículo 168.- Condiciones estéticas.-**

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, y se especifican las siguientes:

- Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil del horizonte.

- Como materiales de cerramientos y cubierta se utilizarán los existentes en la zona en que se enclaven y aquellos otros que, por textura, color y brillo, puedan quedar integrados en el paisaje.

- Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de cauces y vías de comunicación.

- Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deben quedar integradas en el paisaje.

#### **Sección 5ª.- Suelo rústico protección natural forestal. SR-PN/F.-**

##### **Artículo 169.- Definición.-**

Con protección Forestal: Áreas supra forestales, en algunos casos con fauna o flora de gran interés y que por su visibilidad desde gran parte del territorio, especialmente desde los núcleos habitados y las vías de comunicación, presentan fragilidad o sensibilidad a impactos de actuación sobre los mismos.

Se incluyen todas las zonas forestales del término municipal en especial las zonas del hábitat "robledales galaico-portugueses", y a las zonas de rebollar. Se trata de formaciones cerradas.

Se incluyen en esta clasificación todos los hábitats naturales de interés comunitario:

- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*.
- Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*.
- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas de Molinion-Holoschoenion.
- Brezales ormoediterráneos endémicos con aliaga.
- Brezales secos europeos.
- Ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium Flavium*.
- Robledales galaico-portugueses con *Quercus Robar* y *Quercus Pyrenaica*.

También se incluye en esta clasificación las zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea.

##### **Artículo 170.- Delimitación.-**

La Protección Forestal se señala en el plano de ordenación y usos del suelo del término municipal.

Prevalece el estado real y potencial de la zona sobre la delimitación señalada en planos, por ser esta muy genérica debido a la escala gráfica.

**Artículo 171.- Condiciones de Uso.-**

Con independencia de lo establecido en esta Ordenanza, se tendrá en cuenta el régimen general regulador del suelo rústico recogido en estas NUM en los siguientes Art.

- Art. 6 Determinaciones de Ordenación general del Suelo Rústico
- Art. 11.8.- Sobre licencias de parcelación de terrenos
- Art. 20 y 21, sobre Usos de agricultura, ganadería y aprovechamientos forestales y recreativos.
- Art. 65, sobre vallados en SR
- Art. 66, sobre ajardinamiento de parcelas en SR.

El régimen de usos aplicable será el establecido en la legislación sectorial vigente y solo en el caso de no existir en dicha legislación el régimen de usos se aplicará el citado en el RUCYL.

De entre los usos definidos en las condiciones generales de estas NUM, que tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio, se especifican los siguientes:

**Usos permitidos:**

En cualquier caso, los permitidos por la legislación sectorial competente en la materia (espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, medio ambiente en general u ordenación del territorio), y de los siguientes, los que permitan:

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos.
- Deportes acuáticos (si lo permite la legislación sectorial)

**Usos sujetos a autorización:**

Son usos sujetos a autorización, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  2. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  3. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  4. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  5. La recogida y tratamiento de residuos.
  6. Las telecomunicaciones.
  7. Instalaciones de regadío.
  8. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Las construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales.
- Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Y además, los siguientes, cuando no estén señalados como prohibidos en el apartado siguiente:

- Otros usos, sean dotacionales, 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.
- Repetidores de señales y antenas de telefonía.

### **Usos prohibidos:**

Los demás y en especial:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto o, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.
- Vertederos.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL y la Normativa Sectorial vigente en esta materia.

### **Artículo 172.- Condiciones de edificación.-**

Se prohíben las edificaciones de todo tipo, salvo los refugios de montaña o instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia de incendios, de las que se podrán construir los imprescindibles y con autorización administrativa.

- Las edificaciones cerradas no sobrepasarán los 16 m<sup>2</sup> de superficie ocupada ni de altura total superior a los 4 m.
- Excepcionalmente podrán sobrepasar dicha superficie en supuestos en que la edificación sea necesaria para usos compatibles en esta clase de suelo, no sobrepasando en ningún caso los 100 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 173.- Condiciones estéticas.-**

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, y se especifican las siguientes:

- Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil del horizonte.
- Como materiales de cerramientos y cubierta se utilizarán los existentes en la zona en que se enclaven y aquellos otros que, por textura, color y brillo, puedan quedar integrados en el paisaje.
- Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de cauces y vías de comunicación.
- Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deben quedar integradas en el paisaje.

**Sección 6ª.- Suelo rústico protección natural/ montes de utilidad pública. SR-PN/MUP.-****Artículo 174.- Definición.-**

Montes de utilidad pública: Zonas incluidas en las áreas denominadas Montes de Utilidad pública según la Ley 3/2009 de 6 de Abril de Montes de Castilla y León.

Se incluyen todas las zonas: UP Nº 1, 104,105, 106, 107, Y 108.

Quedan incluidos los caminos incluidos en estas zonas.

**Artículo 175.- Delimitación.-**

La Protección Natural / Montes de Utilidad Pública se señala en el plano de ordenación y usos del suelo del término municipal.

Prevalece el estado real y potencial de la zona sobre la delimitación señalada en planos, por ser esta muy genérica debido a la escala gráfica.

**Artículo 176.- Condiciones de Uso.-**

Con independencia de lo establecido en esta Ordenanza, se tendrá en cuenta el régimen general regulador del suelo rústico recogido en estas NUM en los siguientes artículos:

- Art. 6 Determinaciones de Ordenación general del Suelo Rústico
- Art. 11.8.- Sobre licencias de parcelación de terrenos
- Art. 20 y 21, sobre Usos de agricultura, ganadería y aprovechamientos forestales y recreativos.
- Art. 65, sobre vallados en SR
- Art. 66, sobre ajardinamiento de parcelas en SR.

El régimen de usos aplicable será el establecido en la legislación sectorial vigente y solo en el caso de no existir en dicha legislación el régimen de usos se aplicará el citado en el RUCYL.

De entre los usos definidos en las condiciones generales de estas NUM, que tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio, se especifican los siguientes:

**Usos permitidos:**

En cualquier caso, los permitidos por la legislación sectorial competente en la materia (espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, medio ambiente en general u ordenación del territorio), y de los siguientes, los que permitan:

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos.
- Recreo extensivo

**Usos sujetos a autorización:**

- Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas forestales, piscícolas y cinegéticas.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando

estén previstas en la planificación sectorial o en algún instrumento de ordenación del territorio o del planeamiento urbanístico.

- Las construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales.
- Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Todos ellos salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

Y además:

- Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1.- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2.- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

- Repetidores de señales y antenas de telefonía

### **Usos prohibidos:**

Los demás y en especial:

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.
- Vertederos.
- Líneas de transporte y energía a la vista.
- Instalaciones eólicas o fotovoltaicas.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL y la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León. (BOCyL de 16-04-2009), y cualquier otra normativa sectorial vigente.

### **Artículo 177.- Condiciones de edificación.-**

Se prohíben las edificaciones de todo tipo, salvo los refugios de montaña o instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia de incendios, de las que se podrán construir los imprescindibles y con autorización administrativa.

- Las edificaciones cerradas no sobrepasarán los 16 m<sup>2</sup> de superficie ocupada ni de altura total superior a los 4 m.

### **Artículo 178.- Condiciones estéticas.-**

Se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, y se especifican las siguientes:

- Las edificaciones se emplazarán de modo que no alteren de forma notoria el perfil del horizonte.

- Como materiales de cerramientos y cubierta se utilizarán los existentes en la zona en que se enclaven y aquellos otros que, por textura, color y brillo, puedan quedar integrados en el paisaje.

- Los cierres de parcela y ajardinamientos tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de cauces y vías de comunicación.
- Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de acceso deben quedar integradas en el paisaje.

### **Sección 7ª.- Suelo rustico/protección natural, vías pecuarias, SR-PN/VP.-**

#### **Artículo 179.- Definición.-**

El objeto de esta ordenanza consiste en la protección de las vías pecuarias que existen en el término municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 33.c) LUCyL.

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero y que en el término municipal se identifican en los planos de ordenación con las siglas SU-PN/VP.

#### **Artículo 180.- Régimen legal.-**

El régimen legal de las vías pecuarias es el establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y demás disposiciones estatales o autonómicas que las desarrollen, sin perjuicio del régimen general regulador del suelo rústico recogido en estas NUM y de lo establecido en los Art. 16.g),2º LUCyL y 67.3.d) RUCyL.

De de conformidad con lo dispuesto en el Art. 5 y 6 y complementarios de la citada ley de vías pecuarias, corresponde a la Comunidad Autónoma de Castilla y León:

- a. El derecho y el deber de investigar la situación de los terrenos que se presuman pertenecientes a las vías pecuarias.
- b. La clasificación.
- c. El deslinde.
- d. El amojonamiento.
- e. La desafectación.
- f. Cualesquiera otros actos relacionados con las mismas.
- g. Creación, ampliación y restablecimiento.

Dichas actuaciones llevan aparejadas la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes y derechos afectados.

Las modificaciones de estas NUM que alteren la clasificación de las vías pecuarias serán objeto de evaluación ambiental, conforme dispone el Art. 157.1.b) del RUCyL.

#### **Artículo 181.-Delimitación.-**

Las vías pecuarias cuyas zonas son objeto de protección comprenden los siguientes espacios, salvo aquellos que formen parte del suelo urbano o urbanizable, o en los que la Comunidad Autónoma autorice un uso alternativo, conforme dispone el Art. 37.c) RUCyL.

- a. Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.
- b. Los cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.
- c. Las veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

- d. Dichas elementos son compatibles con otros de índole consuetudinaria, tales como azagadores, cabañeras, caminos ganaderos, carreradas, galianas, ramales, traviesas y otras similares que se ubiquen en las vías pecuarias con denominaciones consuetudinarias.
- e. Los abrevaderos, descansaderos y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Asimismo, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación de la normativa básica aplicable a las vías pecuarias.
- f. Son objeto de protección, además, los siguientes elementos de la antigua trashumancia que puedan existir en las vías pecuarias, aunque se encuentren en desuso:
- Mojones: son las señales que se colocan para marcar el ancho de la vía pecuaria fijando claramente el límite de la misma.
  - Majadas: son los lugares donde el ganado permanece estabulado temporalmente.
  - Puentes que atraviesan los cursos fluviales.
  - Eremitorios pastoriles o construcciones tradicionales de índole religiosa.
  - Casas de esquila, donde las ovejas son esquiladas para comercializar su lana.
  - Lavaderos de lana, donde se lavaban la lana y los trashumantes.
  - Chozos, recintos o refugios de las personas que utilizan la vía pecuaria.
  - Carteles, señales antiguas o tradicionales, indicativos de la vía pecuaria.
  - Otros similares relacionados con las vías pecuarias.

En el término municipal de Garrafe se encuentra la Vereda de León a Carmenes:

“Penetra en este término municipal, procedente del término municipal de Villaquilambre, y siguiendo la carretera de León a Matallana sobre la Vía pecuaria, cruzan la población de San Feliz de Torio, a la salida de esta vía pecuaria va por la derecha de la carretera hasta el punto Km 10,600, desde el que la carretera va sobre la vía pecuaria hasta la salida de la población de Palazuelo de Torio, en que la vía pecuaria va por la derecha de la carretera”.

Tiene una anchura legal de 20,89 m.

Se recuperará las zonas perdidas en las localidades de Palazuelo e Torio y Garrafe de Torio.

#### **Artículo 182.- Condiciones de uso.-**

El régimen de usos de los espacios comprendidos dentro de las vías pecuarias será el previsto en la citada ley de vías pecuarias, así como en el Art. 64 RUCYL, con arreglo al siguiente régimen. Se tendrán en cuenta las condiciones generales para la protección del medio ambiente y del paisaje. Se entiende que deben cumplirse a la vez las condiciones fijadas por los instrumentos de ordenación del territorio.

El régimen de usos aplicable será el establecido en la legislación sectorial vigente y solo en el caso de no existir en dicha legislación el régimen de usos se aplicará el citado en el RUCYL.

#### **Usos permitidos:**

Son el paso prioritario de los ganados, así como los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercerse en armonía con el tránsito ganadero, también las actividades de paseo público, el senderismo

individual, caminatas, ciclismo público no competitivo, conforme a las determinaciones de la ley 3/95 de Vías Pecuarias.

En cualquier caso, los permitidos por la legislación sectorial competente en la materia (vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio).

#### **Usos sujetos a autorización:**

- Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas forestales, piscícolas y cinegéticas.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en algún instrumento de ordenación del territorio o del planeamiento urbanístico.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

Además:

- Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no impidan los usos ordinarios y que puedan considerarse de interés público:
  - 1.- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
  - 2.- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- Repetidores de señales y antenas de telefonía

La práctica del senderismo turístico o en grupos organizados, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

#### **Usos prohibidos:**

Los demás, y en especial:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto o, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.
- Vertidos urbanos e industriales directamente a los espacios pertenecientes a las vías pecuarias.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de o degradación de su entorno.
- Cierres de todo tipo.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL.

**Artículo 183.- Condiciones de edificación.-**

En el ámbito de la protección de vías pecuarias, las edificaciones que se permitan con arreglo a lo establecido en el Art. anterior, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

1. No se permitirán las edificaciones o instalaciones que dificulten el paso de ganados y usos ordinarios
2. En zonas de suelo urbano no consolidado, el Proyecto de Urbanización fijará las alineaciones y rasantes precisas para evitar inundaciones y deslizamientos, previo informe de la Confederación Hidrográfica.
3. Los edificios existentes de arquitectura tradicional, destinados a molinos, fraguas o similares, podrán mantenerse y rehabilitarse con los criterios del Catálogo de edificios de interés cultural, salvo en zonas de riesgo, previa autorización de la Confederación Hidrográfica.

**Artículo 184.- Condiciones estéticas.-**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las específicas de la zona en que se encuentren y además las siguientes:

1. Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de vías de comunicación.
2. Se recomienda el mantenimiento de especies arbóreas como sauces, alisos, avellanos, fresnos, álamos, y todas aquellas especies autóctonas que embellecen el paisaje y son fuente de recursos para la fauna.

**Artículo 185.- Régimen sancionador.-**

Corresponde a las Comunidades Autónomas con arreglo a lo establecido en la Ley de vías pecuarias.

**Sección 8ª.-Suelo rústico protección de infraestructuras. SR-PI.****Artículo 186.- Definición.-**

Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del régimen sectorial y de estas Normas Urbanísticas. Por tanto, la aplicación de la Legislación de Carreteras y la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres, en cuanto a servidumbres y zonas de afección, recomiendan implantar dentro del Suelo Rústico Protegido esta categoría de reserva de infraestructuras para garantizar la no interferencia y contradicciones con la normativa impuesta para los suelos circundantes por las propias infraestructuras.

**Artículo 187.- Delimitación.-**

Se han incluido en esta clase de suelo, por tanto, las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas infraestructuras viarias, tendidos de alta tensión que discurren por el término, conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso; en concreto:

- La citada en los Art. 76 a 79 de estas NUM.

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (Ley 16/1987, 30 de julio y Reglamentos R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).
- Reglamento de Líneas de Alta Tensión.
- Para la protección de la Línea del ferrocarril FEVE se tendrá en cuenta la ley 39/2003 del sector ferroviario y a su reglamento correspondiente (RD 2387/2004).

En el plano de ordenación sobre de Clasificación del Suelo en el Término Municipal, señala las distintas infraestructuras existentes, junto con los suelos afectados por esta protección. Las afecciones de cada tipo de infraestructuras vendrán determinadas por los informes de los organismos correspondientes.

#### **Artículo 188.- Condiciones de uso.-**

En el caso de las carreteras, el suelo protegido por este concepto se hace coincidir con la zona de afección determinada por la legislación de carreteras autonómica, estatal, municipal, en los términos previstos en los Art. 77 a 79 estas NUM.

El régimen de usos aplicable será el establecido en la legislación sectorial vigente y solo en el caso de no existir en dicha legislación el régimen de usos se aplicará el citado en el RUCYL.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL. y demás normativa sectorial vigente.

#### **Artículo 189.- Condiciones de edificación.-**

Se prohíbe todo tipo de edificación excepto las permitidas por la legislación aplicable y autorizadas por el organismo competente y se prohíbe expresamente la colocación de publicidad visible desde la zona de dominio público.

#### **Artículo. 190.- Condiciones Estéticas y otros.-**

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas, en especial a las del vallado de fincas. Se advierte de la obligatoriedad del cumplimiento de la ley 37/2003 de 17 de Noviembre de Ruido.

### **Sección 9ª.- Suelo rústico de protección cultural/arqueológico- SR-PC/A.**

#### **Artículo 191.- Definición.-**

Constituyen el patrimonio arqueológico de este Municipio los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen.

#### **Artículo 192.- Régimen legal.-**

Las actuaciones en el patrimonio arqueológico se regirán por lo dispuesto al respecto en la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en este tipo de suelo requieren autorización previa del organismo competente en materia de patrimonio histórico de la

Comunidad Autónoma y licencia municipal, siendo de aplicación lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.

#### **Artículo 193.- Delimitación.-**

De conformidad con lo dispuesto en la citada Ley 12/2002, se incluye en estas normas un catálogo de los bienes integrantes del Patrimonio arqueológico de este municipio, cuya localización se consta en los planos de ordenación de cada localidad y en el plano de clasificación del término municipal. También se acompaña como anejos las fichas de los restos arqueológicos facilitadas por el Servicio Territorial de Cultura y Turismo de la Delegación Territorial de León de la Junta de Castilla y León, en las que figuran entre otros los siguientes datos:

- Localización.
- Descripción.
- Documentación gráfica.
- Documentación fotográfica

#### **Artículo 194.- Régimen de usos.-**

Las actividades arqueológicas, incluidos los descubrimientos arqueológicos, se regirán por lo dispuesto en la citada ley 12/2002.

Solo se permiten aquellos usos que no perjudiquen el resto arqueológico protegido, como pastoreo y agricultura tradicional, o similares, prohibiéndose expresamente las actividades extractivas, escombreras, instalaciones fotovoltaicas, antenas de telefonías móviles y análogas.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL.

#### **Artículo 195.- Condiciones de edificación.-**

Se prohíbe cualquier tipo de edificación, salvo las expresamente autorizados por la Comunidad Autónoma, en función de las actividades arqueológicas.

Los elementos incluidos como restos arqueológicos gozarán de una banda de protección de 100 metros de radio dentro de cuyo perímetro no se permitirá ningún tipo de construcción o instalación, salvo el uso de pastoreo o agrícola tradicional que no perjudique la permanencia del resto arqueológico protegido

#### **Artículo 196.- Condiciones estéticas.-**

Serán las que establezca la autoridad competente de la Comunidad Autónoma.

**Sección 10ª.- Suelo rústico de asentamiento irregular, SR-AI****Artículo 197.-Definición.-**

Se aplica a las zonas de suelo rústico que han sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos irregulares o ajenos al marco normativo vigente en su momento, de acuerdo con el Art. 33 bis RUCyL.

**Artículo 198.- Delimitación.-**

Se señalan en los planos de ordenación de estas NUM grafiados como SA-AI. Se delimita el ámbito sobre el que se redactará el Plan Especial correspondiente.

**Artículo 199.- Condiciones de uso.-**

Con independencia de lo establecido en este apartado, se tendrá en cuenta el régimen general.

- Art. 6 Determinaciones de Ordenación general del Suelo Rústico
- Art. 11.8.- Sobre licencias de parcelación de terrenos
- Art. 20 y 21, sobre Usos de agricultura, ganadería y aprovechamientos forestales.
- Art. 65, sobre vallados en SR
- Art. 66, sobre ajardinamiento de parcelas en SR.
- Art. 67, sobre ajardinamiento de instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.
- Art. 68 a 73, sobre Normas generales para las parcelaciones
- Art. 101, sobre y usos de interés público en suelo rústico
- Art. 151 y siguientes, sobre Ordenación detallada para cada categoría de suelo rústico

De entre los usos definidos en las condiciones generales de estas NUM, y con independencia de los derechos ordinarios a que hace referencia el Art. 56 del RUCyL, se especifican los siguientes usos:

**Usos permitidos:**

ninguno

**Usos sujetos a autorización:**

Son usos sujetos a autorización los citados en el artículo 57 del RUCYL.

**Usos prohibidos:**

Son usos prohibidos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCYL.

**Artículo 200.- Condiciones de edificación.-**

En tanto en cuanto no se redacte y apruebe los Planes Especiales correspondientes, regirán las condiciones de edificación del Suelo rústico Común que se recogen en estas NUM.

**Artículo 201.- Condiciones estéticas.-**

Se cumplirán las condiciones generales estéticas, en especial las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cierres de parcela y plantación arbórea y demás elementos de forma que se incorporen al pasaje y al medio en que se ubiquen.

**Artículo 202.- Determinaciones para la edificación, tramitación, y la solución de la dotación de servicios.-**

Las nuevas edificaciones de usos admisibles o dotaciones que hayan de emplazarse en esta clase de suelo rústico, contarán con las autorizaciones administrativas que exige la legislación vigente y se someterán a las condiciones generales y específicas de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

El Ayuntamiento podrá regularizar las edificaciones existentes en esta clase de suelo, construidas con anterioridad a la redacción de estas NUM, siempre que cuenten con la Autorización de Uso Excepcional y presenten el oportuno Proyecto de Legalización, en su caso, redactado por técnico competente.

Respecto a los servicios urbanos:

- En el caso de que las edificaciones estén conectadas a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento, a las redes eléctricas y de telecomunicaciones de las compañías suministradoras, deberán cumplir las determinaciones técnicas que establecen las compañías, y deberán estar legalizadas y dadas de alta.
- En el caso de suministros autónomos de abastecimiento y saneamiento, las captaciones (los pozos artesianos) deberán estar inscritos en la CHD, y los sistemas de depuración autónomos (fosas sépticas), deberán obtener un rendimiento del 80 % de reducción de D.B.O.5 y del 90 % de eliminación de materias sedimentarias.

## **TÍTULO XI: ORDENACIÓN DETALLADA PARA SUPUESTOS ESPECIALES**

---

### **Sección 1ª.- Determinaciones sobre elementos de impacto negativo, fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.**

#### **Artículo. 203.- Definición.-**

En aplicación de lo dispuesto en el Art. 44 y 64 LUCYL y 185 y 186 RUCYL, sobre relación de usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación por su disconformidad con el planeamiento, se incluyen en esta declaración los relacionados en el artículo siguiente, así como aquellos que en lo sucesivo se constate su disconformidad con el planeamiento, bien que existan antes de la vigencia de estas NUM o que, por diferentes causas, puedan construirse en el futuro y proceda su declaración de fuera de ordenación.

El Ayuntamiento, por medio de sus servicios técnicos, formará y mantendrá actualizado, una relación inventariada de los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación.

#### **Artículo 204.- Delimitación.-**

Quedan declarados como fuera de ordenación los siguientes elementos o edificios que por sus características constructivas o de uso son contrarias a las presentes NUM:

- FO. Usos declarados fuera de ordenación.
- Para edificaciones o parte de ellas, situadas en puntos peligrosos de travesías o en viales previstos en la ordenación detallada, no se autorizará el vaciado de las mismas, debiendo demolerse y ajustarse a la nueva alineación.
- Los edificios o elementos constructivos cuya alineación real sobrepase la alineación señalada en los planos de ordenación.
- En este momento no existe ningún elemento o edificio catalogado como fuera de ordenación.
- Se declaran siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento deban ser objeto de cesión o expropiación.

Conforme al Art. 127 del RUCyL, se declaran fuera de ordenación las construcciones que se especifican en la relación que sigue, realizada por localidades y con referencia a los planos de ordenación (descripción realizada conforme a su ubicación en los mismos, toda vez que varias construcciones carecen de número de policía):

### **RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN**

Números de policía y nombres de algunas calles facilitados por el Ayuntamiento de Garrafe de Torío.

#### **RIOSEQUINO**

PLANO 2A:

- 1 en la C/ Valdefuentes. Nº 6
- 1 en la C/ Real (al final de la calle). Nº 23
- 1 en la C/ Campico. Nº 2

#### **RUIFORCO**

PLANO 3:

- 1 en la C/ Travesía Manzaneda (en la esquina). Nº 5
- 3 en la C/ Carretera. Nº 18-16, 24 y 28

**LA FLECHA**

## PLANO 4A:

- 1 en la Carretera (margen derecha). Nº 14

**GARRAFE**

## PLANO 4B:

- 1 en la Carretera, margen izquierda. Nº 45
- 3 en la Carretera, margen derecha Nº 26,66 Y 1-3.
- 1 en la Carretera, margen izda., a la altura de la plaza de La Iglesia. Nº 66
- 1 en la Carretera, margen izquierda, a la entrada de la localidad. Nº 45
- 1 en la cercanía de la línea del ferrocarril, c/ CARRETERA Nº 74
- 1 en la c/ TRAVESÍA DEL FERROCARRIL.

**VILLAVERDE DE ABAJO**

## PLANO 5:

- 6 en la C/Carretera, Nº 37, 35, 27 Y 25.
- 1 en la Carretera, margen derecha, a la altura de la C/ De Abajo. Nº 16
- 1 en la C La Iglesia. c/ CARRETERA Nº 39
- 1 en la C/ Abajo, al norte de la localidad. Nº 11 Y 9
- 1 en la C/ Carretera nº 1, al sur, en el entorno de la zona verde.
- 2 en la C/ La Fuente.c/ Abajo nº 40
- 2 en la C/ Del Monte, al principio de la calle.Nº 24
- 1 en la C/ Del Monte, al final de la calle.Nº 19

**PALACIO Y ABADENGO**

## PLANO 6:

- 4 en la C/ Carretera, a la altura de la plaza San Martino.Nº 2, 60, 58 Y 71
- Y c/ PLZ. SANTO MARTINO Nº 1
- 1 en la C/ Abadengo c/ PLZ. SANTO MARTINO Nº 20 B
- 3 en la C/ Carretera, en el tramo entre ambos núcleos. Nº 53 Y 27
- 1 en la c/ CEMENTERIO Nº 3
- 1 en la C/ Carretera nº 15, a la altura de la C/ La Cercada.
- 1 en la c/ CARRETERA Nº 4

**VILLAVERDE DE ARRIBA**

## PLANO 7:

- 3 en la C/ CONSTITUCIÓN Nº 62, 60 Y 67.
- 1 en la C/ La Constitución nº 43, esquina Camino de La Retortilla.
- 2 en la C/ La Constitución nº 31 y 33, en las proximidades de la C/ Retortilla.
- 9 en la C/ CONSTITUCIÓN Nº 3, 5, 87 Y c/ CARRETERA 15 Y 17
- 2 en la C/ CARRETERA Nº 40
- 2 en la C/ Escobalón Nº 6
- 1 en la c/ Carretera, margen derecha, a la entrada de la localidad. Nº 4

**PEDRÚN**

## PLANO 8A:

- 1 en la C/ Carretera nº 29, margen izquierda, al final de la localidad.
- 6 en la Carretera, en ambos márgenes, a la altura de la estación de FEVE.
- 5 en Avenida de la Estación. Nº 42, 3, 7, 9 Y 8
- 4 en la Carretera, en la esquina de la C/ Pedrún.Nº 14, 18, 22, 18 Y 3
- 4 en la C/ Carretera, Nº 1, 8, 40, Y 2
- 1 en c/ PEDRUN Nº 5
- 1 en C/ Pedrún.Nº 4

## PLANO 8B:

- 1 en la C/ Pedrún, en la proximidad de las antiguas escuelas. Nº 24
- 3 en camino sin denominación, esquina a la C/ Real. Nº 28, 24, 26 Y 30

**VALDERILLA**

## PLANO 9:

- 2 en la C/ Real, al oeste del núcleo. C/ LA ERA Nº 2 Y c/ REAL Nº 16
- 2 en la c/ Real nº 6 y C/ IGLESIA Nº 2
- 1 al noreste del núcleo. c/ REAL Nº 2
- 1 en la prolongación de la C/ La Iglesia nº 8, al sur del núcleo.

**PALAZUELO**

## PLANO 10 B:

- 2 en la C/ Carretera nº 9 y 39, margen derecha, al sur de la localidad.
- 1 en la C/ La Iglesia nº 3, al sur del núcleo.
- 1 en la c/ DEL PUEBLO Nº 4
- 1 en la C/ Cebadica nº 1D, en el centro de la localidad.
- 1 en la C/ Cebadica, al final de la calle. Parcela 476.

**FONTANOS**

## PLANO 11:

- 2 en la C/ Cementerio .Nº 1 Y 2
- 1 en la C/ Real, a la altura de la iglesia. Nº 19 Y 21
- 1 en c/ REAL Nº 29

**MATUECA**

## PLANO 12:

- 3 en la C/ Carretera, al norte de la localidad. Nº 52, 46 Y 45.
- 2 en la C/ Carretera Nº 37 Y 35, margen izquierda, frente a la calle Matueca.
- 1 en calle de la iglesia Nº 25
- 2 en la C/ Leandro. Nº 27 Y 21
- 1 en .c/ VIRGEN DEL CAMINO Nº 7
- 1 en la C/ Leandro. Nº 19
- 2 c/ CARRETERA Nº 10 Y 12

**MANZANEDA**

## PLANO 13:

- 1 en c/ EL PUENTE Nº 27
- 2 en la C/ de la iglesia. Nº 4 Y c/ REAL Nº 2
- 1 en la C/ Carretera Nº 6, en las inmediaciones de las antiguas escuelas.

**SAN FELIZ**

## PLANO 14 A:

- 1 en c/ LA CAÑADA Nº 73
- 1 en la C/ Carretera, esquina C/ Coto Abajo.
- 1 c/ TRAVESIA COTO ABAJO Nº 5
- 2 en la C/ El Depósito. Nº 3

## PLANO 14 B:

- 1 en la C/ CARRETERA Nº 27
- 1 en la C/ La Casilla. Nº 1D
- 1 en c/ IGLESIA Nº 12
- 2 en la c/ IGLESIA Nº 7 y c/ ANCHA Nº 17
- 1 en la C/ Del Castillo. Nº 5
- 1 en c/ TRAVESIA DEL CASTILLO, al este de la C/ Ancha.

**Artículo 205.- Condiciones de uso y edificación.-**

1. – Régimen de los usos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación:

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, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. – Obras autorizables:

No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

- 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 no se hubiera fijado dicho plazo.

3. – Obras no autorizables:

Cualesquiera 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.

4.- Cierres de parcela:

En caso de existencia de cierres de parcela, cobertizos de escaso valor, restos ruinosos, etc., la alineación oficial se tendrá siempre en cuenta al proceder a la urbanización y pavimentación de calles o aceras, solicitud de cierre o reforma del vallado o para obras menores.

## **Sección 2ª.- Determinaciones para la línea férrea FEVE**

### **Artículo 206.- Delimitación.-**

El sistema ferroviario en Garrafe de Torío está integrado por la línea férrea denominada FEVE, que se delimita en los planos de ordenación y comprende los terrenos, edificaciones e instalaciones que utiliza para el ejercicio de la actividad de transporte de personas y mercancías, con la siguiente identificación: organismo titular FEVE, línea LEON-BILBAO, dependencia MINISTERIO DE FOMENTO, actualmente ejecutada y en funcionamiento.

### **Artículo. 207.- Régimen jurídico.-**

El régimen jurídico básico aplicable a las líneas férreas es el comprendido en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario, Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, con las modificaciones introducidas posteriormente, y demás disposiciones complementarias.

### **Artículo 208.- Policía de ferrocarriles.-**

Sin perjuicio de la plena aplicación del régimen jurídico indicado en el Art. anterior, los terrenos afectos a FEVE se subdividen en las siguientes zonas:

#### **- Zona de dominio público**

Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de 8 metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

#### **- Zona de protección**

La zona de protección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 70 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación, o de 8 metros en suelo urbano.

#### **- Línea de edificación.-**

La línea de edificación a partir de la cual puede edificarse con licencia municipal se fija a las siguientes distancias medidas en horizontal, perpendicularmente al carril exterior, desde la arista exterior de la explanación:

- En suelo rústico: 50 metros.
- En suelo urbano: 20 m.

**Artículo 209.- Licencia municipal de obras y/o de actividad.-**

Sin perjuicio de la licencias de obras y/o de actividad a otorgar por el Ayuntamiento, con carácter previo habrá de obtenerse autorización de la autoridad ferroviaria con arreglo al régimen de los siguientes artículos.

**Artículo 210.- Régimen de uso en la zona de dominio público.-**

a).-Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, oída la Empresa titular de la línea.

b).- Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

Siempre cumpliendo las determinaciones establecidas en la ley 29/2003 del sector Ferroviario y el Reglamento del Sector ferroviario.

**Artículo 211.- Régimen de uso en la zona de servidumbre.-**

a).- Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

b).- Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, en la zona de servidumbre, se requerirá autorización previa de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al ferrocarril.

c).- La Empresa titular de la línea podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio del ferrocarril y, en particular, para cualquiera de las finalidades siguientes:

- Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a obras de construcción, reparación o conservación de la línea férrea, de sus elementos funcionales e instalaciones.
- Depositar temporalmente objetos o materiales de cualquier tipo que por cualquier causa se encuentren en la línea férrea y constituyan obstáculos o peligro para la circulación.
- Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería o cualquier otra razón.
- Encauzar aguas que discurran por la línea férrea.
- Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.
- Establecer el paso de conducciones de agua, eléctricas o de otro tipo, obteniendo, en su caso, las autorizaciones que correspondan.
- Abrir temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea férrea que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea, de sus elementos funcionales e instalaciones.

- Acceder, incluso abriendo caminos, a puntos concretos de la línea férrea en caso de incidencia o accidente.

d).- En los tres primeros casos del apartado anterior no se requerirá notificación previa por parte de la Empresa titular de la línea al propietario ni al poseedor del inmueble para la utilización temporal de terrenos en zona de servidumbre.

En los demás casos de dicho apartado, la Empresa titular de la línea deberá notificar previamente, al propietario o poseedor afectado, la resolución de ocupar, plazo de ocupación, finalidad de la ocupación y designación de la persona o entidad beneficiaria de la ocupación.

e).- Serán indemnizables la ocupación temporal de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización. Las demás prohibiciones, limitaciones, servidumbres y afecciones sobre la utilización de la zona de servidumbre que no causen perjuicios económicos tienen la naturaleza de limitaciones generales de la propiedad en favor del servicio público ferroviario, y no serán objeto de indemnización.

Siempre cumpliendo las determinaciones establecidas en la ley 29/2003 del sector Ferroviario y el Reglamento del Sector ferroviario.

#### **Artículo 212.- Régimen de usos en la zona de afección.-**

a).- Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

b).-La denegación de la autorización deberá fundarse en perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea férrea en un futuro no superior a diez años, o bien en informes técnicos que pongan de manifiesto que las obras solicitadas pudieran afectar directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o explanación.

c).- Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de afección, no requiriéndose a tal efecto autorización previa alguna, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

Siempre cumpliendo las determinaciones establecidas en la ley 29/2003 del sector Ferroviario y el Reglamento del Sector ferroviario.

#### **Artículo 213.- Plantación de arbolado.-**

a).-Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, pudiendo autorizarse en zona de servidumbre y afección, siempre que no perjudiquen la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni originen inseguridad vial en pasos a nivel. El organismo o entidad que tenga a su cargo la infraestructura ferroviaria podrá ordenar la tala del referido arbolado o la remoción de los obstáculos por razones de seguridad. En el caso de que dicha orden no sea atendida en el plazo de un mes, el organismo o entidad competente podrá ejercitar las actuaciones de ejecución forzosa previstas en la legislación de procedimiento administrativo y, especialmente, la de ejecución subsidiaria.

b).-La tala de arbolado en las zonas de servidumbre y afección deberá autorizarse, y sólo se denegará cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes, o por otras razones fundadas que así lo justifiquen.

#### **Artículo 214.- Líneas eléctricas telefónicas y telegráficas.-**

a).-No se autorizará el establecimiento de líneas eléctricas de alta tensión dentro de la zona de servidumbre.

b).- Las líneas eléctricas de baja tensión, telefónicas y telegráficas podrán autorizarse dentro de la zona de servidumbre, siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmante no sea inferior a vez y media su altura.

Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces aéreos.

c).-En los cruces aéreos con líneas eléctricas, el gálibo será suficiente para garantizar, entre la línea férrea, electrificada o no, y la línea eléctrica con la que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

d).- Las conducciones subterráneas no se autorizarán por zonas de dominio público o servidumbre salvo que, por tratarse de travesías de poblaciones o por las especiales circunstancias concurrentes, no exista otra solución técnica factible.

#### **Artículo 215.- Cruces subterráneos.-**

Las obras por cruces subterráneos requerirán del correspondiente control por parte de la Empresa titular de la línea. Las obras de cruce tendrán la debida resistencia, dejarán la explanación en iguales condiciones en que estaba y se ejecutarán de forma que produzca las menores perturbaciones al tráfico ferroviario.

#### **Artículo 216.- Medidas de protección.-**

La Empresa titular de la línea o, en su caso, la Administración podrá imponer, al autorizar alguna obra o actividad en las zonas de dominio público, servidumbre o afección, las medidas de protección necesarias y, en su caso, la construcción de cerramientos y su tipo.

#### **Artículo 217.- Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes.-**

La construcción de muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes en zona de afección deberá ser autorizada por la Empresa titular de la línea. Dicha Empresa podrá asimismo, con carácter excepcional, autorizar dicha construcción en la zona de servidumbre, siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de acarrear perjuicios al ferrocarril.

En estos casos se deberá presentar a la Empresa titular de la línea, junto con la petición, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de circulación, tal como especifica la ley 29/2003 del sector Ferroviario y el Reglamento del Sector ferroviario.

**Artículo 218.- Nuevas urbanizaciones y centros o establecimientos.-**

La construcción de nuevas urbanizaciones y centros o establecimientos, tales como hospitales, centros deportivos, docentes, culturales u otros equipamientos equivalentes, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y el vallado de la zona adyacente y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquéllos conlleve la necesidad de cruzar una línea férrea o dé origen al riesgo de provocar en la práctica dicho cruzamiento. La mencionada construcción y, en su caso, supresión, será costeada por el promotor de la urbanización o establecimiento. En cualquier caso la entidad promotora presentará un proyecto específico de los accesos a la misma, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre las zonas de dominio público, servidumbre y afección del ferrocarril, siempre cumpliendo las determinaciones establecidas en la Ley 29/2003 del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario.

**Artículo 219.- Cierres o vallados.-**

Se permiten los cierres o vallados a partir de la zona de dominio público, con arreglo a los siguientes límites.

- Cierres de alambre o similar, sin parte opaca, a 8 metros en suelo rústico y a 5 metros en suelo urbano.
- Cierres con parte opaca, hasta un máximo de 60 centímetros, a 20 metros en suelo rústico y a 8 en suelo urbano.
- Cierres con parte opaca con altura superior a 60 centímetros, respetarán la línea de edificación.

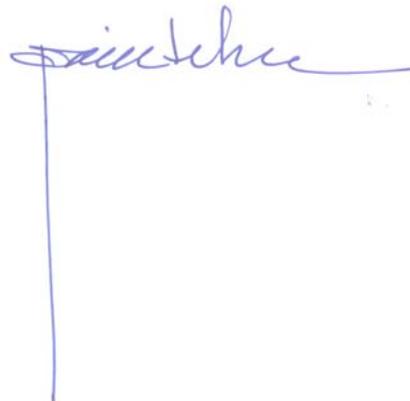
Siempre cumpliendo las determinaciones establecidas en la ley 29/2003 del sector Ferroviario y el Reglamento del Sector ferroviario.

---

León, Junio de 2014



ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ  
ARQUITECTOS.



JOSE ESTEBAN TORREQUEBRADA ABELLA



### ANEJOS A LA NORMATIVA URBANISTICA

- ORDENANZAS PLANEAMIENTO ASUMIDO
- MEDIDAS CORRECTORAS Y PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL ISA



ORDENANZA PLANEAMIENTO ASUMIDO P-A-01  
(SUELO URBANO CONSOLIDADO)

ORDENANZA PLANEAMIENTO ASUMIDO P-A-01  
(SUELO URBANO CONSOLIDADO)

1.2 RÉGIMEN DEL SUELO

1.2.1 DISPOSICIONES GENERALES

1.2.1.1 Derecho de propiedad Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el Plan Parcial, así como en las Leyes y en las Normas Subsidiarias Municipales.

1.2.1.2 Calificación del suelo El suelo objeto del Plan Parcial se califica en los siguientes tipos:

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA  
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AISLADA  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA  
EQUIPAMIENTO  
INFRAESTRUCTURAS  
ESPACIO LIBRE PÚBLICO. JARDINES  
ESPACIO LIBRE PÚBLICO. ÁREAS DE RECREO  
RED VIARIA

El régimen urbanístico específico aplicable en cada uno de estos suelos se establece en el apartado denominado Ordenanzas Particulares.

1.2.1.3 Derechos de los propietarios Una vez en vigor el Plan Parcial, los propietarios de terrenos tienen derecho a urbanizar los mismos de acuerdo con aquél para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones establecidas por el presente planeamiento y por la legislación urbanística.

El aprovechamiento que corresponde a los propietarios es el que se obtiene de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector, que se materializará sobre las parcelas que resultan de la ordenación o mediante compensación económica.

Para ejercer los derechos urbanísticos se requiere la previa aprobación del instrumento de gestión urbanística, que se determina en otro apartado de estas Ordenanzas, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

1.2.1.4. Deberes de los propietarios Los propietarios de terrenos del sector deberán cumplir los deberes establecidos en el apartado 3 del artículo 18 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

*Comentarios* Según la Disposición Transitoria Tercera de la mencionada Ley, apartado 1 c), se ha de aplicar en este sector el régimen previsto para el suelo urbanizable delimitado, estableciéndose los deberes de los propietarios, fundamentalmente, en el artículo 20, que, a su vez, remite al artículo 18.3. Según éste, 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, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.
- 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 el planeamiento y la licencia urbanísticos.

## 1.2.2 USOS DEL SUELO

1.2.2.1 Condiciones generales Los usos del suelo se regulan por lo establecido en el apartado 11.3.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.

1.2.2.2 Condiciones particulares Se reserva para la construcción de viviendas con algún tipo de protección un 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, debiendo determinarse los terrenos correspondientes en el Proyecto de Actuación.

Podrá modificarse en el mismo el número de viviendas que se señala en los planos para cada área en que se dividen las zonas establecidas en función del uso predominante, sin superar el total de viviendas especificado para cada zona en las Fichas Regulatoras de las Ordenanzas Particulares.

### 1.2.3 DESARROLLO Y GESTIÓN

1.2.3.1 Modalidad La gestión urbanística y el desarrollo del Plan Parcial se efectuará a través de una actuación integrada sobre una Unidad de Actuación.

1.2.3.2 Plazos El plazo máximo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos será el señalado con carácter subsidiario en el artículo 21 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, es decir, de ocho años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En el supuesto de desarrollo por la iniciativa privada, el Ayuntamiento podrá acordar plazos inferiores. En todo caso, en el Proyecto de Actuación ha de quedar determinado el plazo para la ejecución de la actuación.

1.2.3.3 Incumplimiento de plazos En caso de incumplimiento de los plazos anteriormente señalados por causas justificadas no imputables al propietario el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. 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.

1.2.3.4 Aprovechamiento El aprovechamiento medio del sector será 0,2732

ua/m<sup>2</sup>. Los coeficientes de ponderación de usos serán los siguientes:

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ..... 0,75  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA ..... 1,00  
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA ..... 1,65  
SERVICIO TERCIARIO Y DOTACIONAL ..... 0,95  
INFRAESTRUCTURAS ..... 0,25

*Comentarios* Los usos de servicio terciario y dotacional se engloban en la zona denominada Equipamiento según la terminología de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

1.2.3.5 Cesiones Los propietarios cederán al Ayuntamiento:

1. Los terrenos reservados en el Plan Parcial para dotaciones urbanísticas del sector, correspondientes a la red viaria, equipamiento público y espacios libres públicos.
2. Los terrenos necesarios para materializar el aprovechamiento resultante de aplicar el 10% del aprovechamiento medio del sector.

1.2.3.6 Gastos de urbanización Los gastos de urbanización se determinarán de acuerdo con lo especificado en el artículo 68 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

1.2.3.7 Unidad de actuación Se establece una única Unidad de Actuación. No obstante, podrá modificarse siguiendo el procedimiento legalmente previsto.

*Comentarios* La modificación de la delimitación se puede llevar a cabo de acuerdo con lo especificado en el artículo 58.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

1.2.3.8 Sistema de Actuación El Sistema de Actuación se fijará con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, debiendo justificarse la viabilidad del sistema elegido.

*Comentarios* En este Plan Parcial se propone como sistema, con carácter indicativo, el de compensación. En la Memoria se detallan estas cuestiones.

Los Sistemas de Actuación posibles son los previstos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su título tercero. Su regulación se recoge, fundamentalmente, en los artículos 78 a 92 de la misma.

- 1.2.3.9 Proyecto de Actuación
- El Proyecto de Actuación es el instrumento de gestión urbanística que se utilizará para establecer las bases técnicas y económicas para el desarrollo de la Unidad de Actuación. Su contenido, elaboración, tramitación y efectos serán los especificados en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, habiendo de tener en cuenta, asimismo, las especialidades que se señalan en la citada Ley en función del sistema de actuación elegido.
- Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización podrán contenerse en el Proyecto de Actuación o elaborarse los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, con independencia del Proyecto de Actuación, en cuyo caso, éste contendrá las bases sobre reparcelación y urbanización.
- 1.2.3.10 Incumplimiento del Proyecto de Actuación
- En caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitan para serlo, el Ayuntamiento acordará el cambio de sistema de actuación, de acuerdo con lo especificado en el artículo 74.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- 1.2.3.11 Reparcelación
- Las determinaciones sobre reparcelación, tanto si forman parte del Proyecto de Actuación como si se incluyen en un Proyecto de Reparcelación, independiente del anterior, se ajustarán a las normas contenidas en el punto b) del artículo 75.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como a las específicas en función del sistema de actuación.
- 1.2.3.12 Servidumbres
- El Proyecto de Actuación, en lo que se refiere a reparcelación, establecerá las servidumbres que se precisen como consecuencia del trazado de los servicios.
- 1.2.3.13 Parcelación
- Una vez realizada la reparcelación, se podrán desarrollar Proyectos de Parcelación. En todo caso las parcelas resultantes habrán de tener unas características y condiciones de edificación que se ajusten a las establecidas para cada zona.
- Comentarios*
- Habrà de tenerse en cuenta lo especificado en el artículo 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.*

1.2.3.14 Urbanización Las determinaciones para la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las previsiones del Plan Parcial se concretarán en el Proyecto de Actuación o en un Proyecto de Urbanización, independiente del anterior.

Las citadas determinaciones cumplirán con lo señalado en el apartado denominado Normas de Urbanización de estas Ordenanzas.

1.2.3.15 Licencias La concesión de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 97 a 105, ambos inclusive, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como a lo señalado en apartado 11.3.8 de las Normas Urbanísticas de Normas Subsidiarias Municipales.

*Comentarios* *Ha de tenerse en cuenta que ciertas especificaciones del citado apartado 11.3.8 pueden no ajustarse a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, prevaleciendo lo regulado en esta última.*

### 1.3 NORMAS DE URBANIZACIÓN

1.3.1 Condiciones generales de urbanización El Proyecto de Urbanización y la correspondiente ejecución de las obras se realizarán de conformidad con lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales, especialmente en los apartados 11.2.5 y 11.3.2.4 de las Normas Urbanísticas.

Los servicios urbanos se regularán por las normas sectoriales vigentes establecidas o que puedan establecerse por las administraciones públicas o empresas suministradoras de cada servicio. Estas últimas darán su conformidad, si procede, al Proyecto de Urbanización en lo que afecte al servicio correspondiente. Las normas que se especifican al respecto en los artículos siguientes serán de aplicación en defecto de aquéllas o como complementarias de las mismas.

Todas las parcelas deberán acometer a los servicios urbanos del sector, no pudiendo resolver por sí mismas los servicios de agua, saneamiento o electricidad.

*Comentarios* *Con independencia de lo ya establecido por las Normas Subsidiarias Municipales, se considera procedente complementar lo especificado en las mismas con otras determinaciones, las cuales se exponen a continuación. Ha de observarse que la instalación de electricidad es la más detallada de las que figuran en las indicadas Normas, existiendo además diversa normativa legal al respecto, por lo que no se estima preciso completar su regulación.*

1.3.2 Condiciones complementarias de urbanización. Red viaria La red viaria podrá ser de carácter separativo, independizando la circulación de peatones y vehículos, o mixta, en la que ambos utilizan los mismos espacios.

Las alineaciones y rasantes serán las especificadas en el presente Plan Parcial, pudiendo establecerse ajustes de las mismas en el Proyecto de Urbanización.

Los materiales que se utilicen serán antideslizantes, resistentes al tráfico de vehículos o peatonal, según proceda, y resistentes a la intemperie y agentes

atmosféricos. La capacidad portante mínima de las vías de tráfico rodado será de 2.000 Kp/m<sup>2</sup>.

1.3.3 Condiciones complementarias de urbanización. Abastecimiento de agua

Se adjuntará al Proyecto de Urbanización la documentación precisa justificativa del caudal de los pozos que se ejecuten para abastecimiento de agua, potabilidad de la misma y compromiso y procedimiento del control periódico de dicha potabilidad. Los pozos de abastecimiento de agua se emplazarán alejados de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo situarse aguas arriba de dichos puntos de vertido.

En el trazado de las redes de abastecimiento de agua debe contemplarse una instalación de hidrantes contra incendios, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforma a la Norma UNE 23033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. El Ayuntamiento puede permitir un caudal de 500 l/min si no se puede garantizar el caudal de abastecimiento de agua. En todo caso, la presión será de 10 m.c.a.

Las condiciones que se han de cumplir en el Proyecto de Urbanización y en la obra correspondiente son las que se indican a continuación.

Los depósitos se dimensionarán, como mínimo, para el consumo de un día.

La presión mínima en el grifo más desfavorable será de 15 m.c.d.a.

Las conducciones de abastecimiento tendrán una presión máxima de 6 Kg/cm<sup>2</sup>, la velocidad máxima será de 2,5 m/s y la mínima de 0,6 m/s. El Proyecto de Urbanización podrá modificar estos valores justificadamente.

Para el cálculo de las redes se establecen los

siguientes consumos mínimos:

Vivienda l/hab.día	175
Hotel, residencia l/residente.día	250
Escuela con internado l/alumno.día	150
Escuela sin internado l/alumno.día	30
Hospital l/paciente.día	500
Oficina l/oficinista.día	50
Riego de calles l/m <sup>2</sup> .día	1,2
Riego de jardines públicos l/m <sup>2</sup> .día	2
Riego de jardines privados l/m <sup>2</sup> .día	4

El Proyecto de Urbanización podrá modificar estos valores, justificando los consumos que finalmente adopta para estos usos, para otros no especificados y para riego, así como las superficies que se han de regar.

1.3.4 Condiciones complementarias de urbanización.  
Saneamiento

La red de saneamiento será separativa.

Se integrará en el Proyecto de Urbanización o se incluirá como proyecto anexo el correspondiente a la depuradora y se justificará la calidad de las aguas procedentes de la misma, relacionándola con el procedimiento y condiciones del vertido. El vertido de las aguas habrá de ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Duero u organismos procedentes, presentado los proyectos y documentación especificados por la normativa en vigor.

Las condiciones que se han de cumplir en el Proyecto de Urbanización y en la obra correspondiente son las que se indican a continuación.

La profundidad mínima de las canalizaciones será de 1,20 m.

El diámetro mínimo en colectores será de 250 mm.

En el sistema separativo las conducciones pueden colocarse en una misma zanja, debiendo ir a distinto nivel, de modo que la generatriz superior de las correspondientes a aguas fecales se encuentre a más de 40 cm por debajo de la generatriz inferior de las de pluviales.

Los sumideros se colocarán cada 50 m como máximo y con una superficie máxima de recogida de aguas de 500 m<sup>2</sup>.

Se dispondrán pozos de registro en cambios de dirección, pendiente, sección y en encuentros, no pudiendo ser la distancia entre ellos superior a 100 m.

La velocidad máxima del agua será de 3 m/seg en tubos de hormigón, 5 m/s en tubos de hormigón centrifugado, 4,5 m/s en tubos de fibrocemento y 6 m/s en tubos de gres y de PVC.

La velocidad mínima será de 0,45 m/s para una altura mínima de agua de 2 cm.

- 1.3.5 Condiciones complementarias de urbanización. Alumbrado
- En todas las vías el nivel de iluminación mínimo será de 7 lux y el factor de uniformidad de 0,20.
- La puesta en marcha exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado.
- Todos los equipos y báculos estarán normalizados. En todas las farolas, báculos y demás elementos en que proceda se dispondrá toma de tierra. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre hermético.
- 1.3.6 Condiciones complementarias de urbanización. Accesibilidad y supresión de barreras
- Ha de darse cumplimiento a los extremos especificados en el Decreto 217/2001 de 30 de agosto, de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, indicándose a continuación los principales aspectos.
- Se establece como espacio de paso libre mínimo aquél que, estando destinado al uso de peatones,

presenta una anchura de paso libre de 1,20 m y una altura de paso libre de 2,20 m y, al menos, cada 50 m presenta una zona en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

No se considera invasión del espacio de paso los salientes de fachada, fijos o móviles, iguales o inferiores a 0,08 m o aquellos otros que siendo fijos no superen 0,20 m, tengan una altura igual o superior a un metro y se prolonguen hasta la rasante.

En la colocación del mobiliario urbano se tendrá en cuenta que ha de disponerse de acuerdo con las condiciones de accesibilidad, respetando el espacio de paso libre mínimo. El mobiliario urbano se instalará alineado en el sentido del itinerario peatonal y, si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calzada, separado, al menos, 0,15 m de su borde.

En el caso de que se instalaran semáforos, habrán de disponer de sistemas de emisión de sonidos u otra solución técnica de eficacia equivalente. Si el semáforo tiene botonera, ésta se situará entre 0,90 m y 1,20 m, medidos desde la rasante.

Las papeleras, buzones y elementos análogos deberán permitir su uso a una altura entre 0,90 m y 1,20 m, medidos desde la rasante, no debiendo presentar aristas ni elementos cortantes.

Los bebederos tendrán una boca situada a una altura entre 0,85 m y 1 m y, si tienen mando de accionamiento, éste no superará la altura mencionada y será fácilmente operable. El acceso al bebedero dispondrá de un espacio que permita inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

En todos los espacios públicos en los que se instalen bancos, al menos, uno tendrá el asiento situado a una altura comprendida entre 0,40 m y 0,50 m desde la rasante y dispondrá de respaldo y reposabrazos.

Los bolardos serán de un solo fuste, con una altura mínima de 0,60 m medida desde la rasante, con una separación entre ellos que estará comprendida entre 1,20 m y 2,50 m.

Las cabinas móviles de W.C. cumplirán las especificaciones previstas en el artículo 9.3.2 del Reglamento mencionado.

En las vías de circulación mixta se limita la velocidad a 20 Km/h.

En los itinerarios peatonales y mixtos la pendiente transversal máxima será del 2%. La pendiente longitudinal, en la medida en que la topografía lo permita, será inferior o igual al 6%.

La altura de bordillos se encontrará comprendida entre 0,10 m y 0,15 m, excepto en los vados.

En los casos de itinerarios peatonales mixtos con acera que no permita el espacio de paso libre mínimo, se preverán vados en la zona de acceso a todos los edificios o espacios de uso público y las instalaciones comunitarias de las viviendas. En las aceras que lindan con jardines o espacios públicos se dispondrá en ese linde un bordillo elevado sobre la misma entre 0,10 m y 0,15 m. Si además separa un espacio con fuerte pendiente, deberá establecerse un elemento protector con una altura mínima de 1 m, pudiendo, incluso, ser vegetación densa.

Los pavimentos en itinerarios peatonales habrán de ser no deslizantes, tanto en seco como en mojado, continuos y duros.

Se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto del pavimento, en vados, comienzo y final de rampas y escaleras, paradas de autobuses y análogos. El pavimento táctil que se use para los vados y sus franjas de señalización será diferente del resto del pavimento de señalización. Se entiende que se cumple la característica de color contrastado cuando el pavimento táctil esté bordeado por una franja perimetral, entre 0,30 m y 0,40 m, de color claramente contrastado.

Las franjas de pavimento táctil tendrán una anchura no inferior a 0,90 m ni superior a 1,20 m. Todas las franjas de pavimento táctil que se coloquen deberán llegar con la anchura mencionada hasta la línea de la edificación que esté más próxima y se colocarán en sentido perpendicular a la dirección de la marcha.

Cuando el pavimento sea de tierra ésta estará bien compactada, no pudiendo ser los itinerarios de grava o guijarros sueltos.

Las rejas, rejillas y tapas de registro de instalaciones deberán estar enrasadas con el

pavimento adyacente y carecerán de cualquier encuentro que sobresalga. La abertura máxima de las rejas y rejillas en la dirección de la marcha será igual o inferior a 0,02 m.

Las plantaciones de árboles y similares no invadirán los itinerarios peatonales con troncos inclinados más de 15° en la altura que garantiza el espacio de paso libre mínimo. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos enrasados con el pavimento adyacente, que no serán deformables. En estos elementos de cubrición no se permitirán aberturas de más de 0,02 m en la dirección de la marcha.

Para resolver los desniveles inferiores o iguales a 0,15 m en los itinerarios peatonales se utilizarán vados que presentarán, al menos, las características que se indican a continuación. Se señalarán con pavimento táctil en toda su superficie. Partirá del vado una franja señalizadora entre 0,90 m y 1,20 m de ancha con el mismo material, situada en el eje del vado, que se prolongará hasta la línea de la edificación más próxima, quedando a una distancia no superior a 0,90 m separado de la esquina. Cuando se produzca la intersección de dos franjas, se formará un rectángulo de pavimento táctil cuyos lados estarán comprendidos entre 1,60 m y 1,80 m, y se continuará la que con menor recorrido llegue a la línea de la edificación. El resalte que presente el vado con relación al nivel inferior no será superior a 0,03 m, que deberá redondearse o achaflanarse. Con resaltes entre 0,02 m y 0,03 m se achaflanará. La pendiente máxima de los chaflanes no superará el 25%. La pendiente de los planos de formación de los vados no superará el 12%, salvo lo previsto para los chaflanes en los resaltes. La embocadura del vado no será inferior a 1,80 m.

El ancho mínimo de los pasos de peatones será de 1,80 m y, en todo caso, la dimensión del vado. El paso de peatones se señalará sobre el pavimento con franjas de color contrastado de 0,50 m por el ancho total del paso, cada 0,50 m. Se construirán de modo que su desarrollo se realice de forma perpendicular al eje de la calle, no realizándose pasos de peatones con directriz oblicua. Todos los pasos de peatones se indicarán con señales perfectamente visibles, tanto para los vehículos como para los peatones. En el caso de pasos enrasados con la acera, éstos deberán tener el pavimento táctil y resistente al tráfico rodado y la pendiente entre la rasante del paso y la de la

calzada no superior al 12% en el sentido longitudinal de la calzada. Si el paso de peatones atraviesa una mediana o isleta intermedia, se cumplirán las condiciones señaladas para vados o estará enrasado con la calzada y el ancho será el mismo que el del paso de peatones. En el caso de que en el Proyecto de Urbanización se previesen vados para entrada y salida de vehículos se cumplirá lo indicado en el artículo 25 del mencionado Reglamento.

Los parques, jardines y espacios libres de uso público se integrarán dentro de los itinerarios peatonales. Los parques y jardines que contengan servicios o instalaciones de uso público deberán contar con itinerarios peatonales accesibles que los enlacen. Si se utiliza como pavimento tierra compactada, ésta tendrá una compactación no inferior al 90% Proctor.

Las escaleras en el espacio urbano han de cumplir las especificaciones en el nivel de accesibilidad adaptado señaladas en el apartado 2.1 del artículo 8 del Reglamento citado, a excepción de los subapartados h) y j). Las rampas cumplirán las contenidas en el apartado 2.2 del mencionado artículo en el mismo nivel de accesibilidad, excepto lo indicado en el subapartado f). Ambos elementos irán señalizados mediante franja de pavimento táctil diferente de la de los vados, de color contrastado, con una anchura entre 0,90 m y 1,20 m y se colocará desde el comienzo y/o final de la escalera o rampa hasta la línea de edificación, con los mismos criterios que los vados. Los pasamanos y barandas presentarán las mismas características que las exigidas en el apartado 2.3 del artículo 8 del Reglamento.

Las fuentes de luz se colocarán evitando que produzcan deslumbramientos. En esquinas e intersecciones se situarán las luminarias de modo que sirvan de guía de dirección. En el resto del itinerario se colocarán alineadas.

Los aparcamientos reservados para personas con movilidad reducida se ajustarán a las condiciones establecidas en el artículo 5 del Reglamento. El área de acercamiento deberá encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.

## 1.4 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

1.4.1 Condiciones generales La regulación general de la edificación será la establecida en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales. Esta normativa se complementa con las Ordenanzas Particulares de cada zona, que se especifican en otro apartado de estas Ordenanzas Reguladoras.

1.4.2 Condiciones complementarias. Estudio Previo de Edificación Con objeto de obtener un conjunto unitario de edificación en determinadas áreas, cuando venga impuesto por las Ordenanzas Particulares de cada zona, se redactará un Estudio Previo de Edificación, que expresará las ideas generales que se desarrollarán en los Proyectos de Edificación y servirá de base para la redacción de éstos, que deberán ajustarse al citado Estudio Previo. Habrá de comprender, como mínimo, la composición interior, la volumetría del edificio, el tratamiento de fachadas y cubierta y el correspondiente a los espacios exteriores, si éstos existieran. La composición interior podrá incluirse a nivel de esquema con carácter orientativo, mientras que el resto de las determinaciones indicadas habrán de quedar definidas para su cumplimiento en los Proyectos de Edificación.

El Estudio Previo de Edificación constará, como mínimo, de una Memoria descriptiva y de planos relativos a las determinaciones señaladas.

Se presentará ante el Ayuntamiento por los propietarios de los terrenos afectados. Caso de no existir acuerdo entre éstos al respecto, podrá tramitarse por uno o varios de los mismos, notificando el Ayuntamiento a los restantes la presentación de tal Estudio, quienes podrán revisarlo en las dependencias municipales y formular las observaciones que estimen oportunas en un plazo máximo de quince días.

El Ayuntamiento señalará al promotor las correcciones que ha de efectuar, fijando un plazo para ello, tanto en relación con las observaciones que hayan podido efectuarse por otros propietarios, como con respecto al cumplimiento de la normativa urbanística, o bien simplemente lo aprobará. Una vez se haya aprobado, se notificará este acuerdo a todos los propietarios, remitiéndoles un ejemplar del Estudio para su cumplimiento, dándoles los recursos legalmente establecidos.

En las transmisiones de propiedad se hará constar la existencia del Estudio Previo, subrogándose el comprador en las obligaciones referentes al cumplimiento del mismo.

El Estudio Previo podrá modificarse cuando se estime oportuno, debiendo, en todo caso, mantenerse el carácter unitario de la edificación. Las modificaciones se tramitarán por el procedimiento anteriormente indicado.

1.4.3 Condiciones complementarias. Cerramientos de parcela

Cuando se realicen cierres de parcelas éstos serán, en todo su perímetro, a base de elementos vegetales, que podrán protegerse con mallazo metálico o rejería. Si se proyectara un zócalo opaco, su altura máxima no podrá superar los 0,50 m sobre cada punto de la rasante del terreno en contacto con el cerramiento. Sobre esta altura se autorizan los elementos necesarios para la sujeción de las protecciones aludidas, así como puertas para peatones y vehículos, con sus correspondientes encuadres.

1.4.4 Condiciones complementarias. Condiciones del entorno a efectos de incendios

Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben de disponer de un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales:

- a) Anchura mínima libre ..... 6 m
- b) Altura libre ..... la del edificio
- c) Separación máxima al edificio ..... 10 m
- d) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio ..... 30 m
- e) Pendiente máxima ..... 10%
- f) Capacidad portante del suelo ..... 2.000 Kp/m<sup>2</sup>
- g) Resistencia al punzonamiento del suelo ..... 10 t sobre 20 cm diámetro

La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos, sitas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15 x 0,15 m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la Norma UNE-EN 124:1995.

El espacio de maniobra se debe de mantener libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

En el caso de edificios cuyos huecos estén abiertos hacia espacios interiores de parcela, deberá existir acceso a éstos para los vehículos del servicio de extinción de incendios. Tanto estos espacios interiores como los accesos cumplirán lo establecido en este apartado y todo lo relativo a aproximación a los edificios a efectos de incendios.

1.4.5 Condiciones complementarias. Condiciones de accesibilidad por fachada a efectos de incendios

Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado anterior deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m.
- b) Sus dimensiones horizontal y vertical debe ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre fachada.
- c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

1.4.6 Condiciones complementarias. Instalación de hidrantes contra incendios

Deben contar con la instalación de, al menos, un hidrante los siguientes edificios o establecimientos:

- a) Con carácter general, todo edificio cuya altura de evacuación descendente o ascendente sea mayor que 28 m o que 6 m, respectivamente.
- b) Los cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida ente 500 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.
- c) Los recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.
- d) Los de uso comercial o de garaje o aparcamiento, con superficie construida comprendida entre 1.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.

- e) Los de uso hospitalario o residencial, con superficie construida comprendida entre 2.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.
- f) Los de uso administrativo, docente o vivienda, con superficie construida comprendida entre 5.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.
- g) Cualquier edificio o establecimiento de densidad elevada conforme al apartado 6.1 de la norma NBE-CPI/96 no mencionado anteriormente, con superficie construida comprendida entre 2.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>.

Los anteriores edificios o establecimientos deben contar con un hidrante más por cada 10.000 m<sup>2</sup> adicionales de superficie construida o fracción.

Los hidrantes de la red pública pueden tenerse en cuenta a efectos de cumplimiento de las dotaciones indicadas. En cualquier caso, los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar razonablemente repartidos por su perímetro, ser accesibles para los vehículos del servicio de extinción de incendios y, al menos, uno de ellos debe estar situado a no más de 100 m de distancia de un acceso al edificio.

## 2 ORDENANZAS PARTICULARES

### 2.1 NORMATIVA

#### 2.1.1 RM/CE. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA

- 2.1.1.1 Regulación La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican con la misma.

#### 2.1.2 RM/AIS. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AISLADA

- 2.1.2.1 Regulación La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican con la misma.

#### 2.1.3 RU/ADOS. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

- 2.1.3.1 Regulación La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican con la misma.

#### 2.1.4 RU/AIS. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

- 2.1.4.1 Regulación La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican con la misma.

2.1.5 E/AIS. EQUIPAMIENTO

- 2.1.5.1 Regulación La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican con la misma.

2.1.6 I/AIS. INFRAESTRUCTURAS

- 2.1.6.1 Regulación La normativa se aplica en la zona que figura con esta denominación en los planos de ordenación y se especifica en las fichas que se identifican con la misma.

2.1.7 ZV. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- 2.1.7.1 Condiciones generales La zona de espacios libres públicos señalada en los planos de ordenación se regulará con carácter general por lo especificado en las Normas Subsidiarias Municipales, especialmente en el apartado 11.3.2.5, dentro de la clase “Zonas verdes”, “Parque urbano”.

Condiciones complementarias Las áreas señaladas en los planos con la denominación ZVJ se destinarán predominantemente a la plantación de especies vegetales, a usos vinculados al ocio y a zonas deportivas de uso no privativo al aire libre. Las áreas señaladas con la denominación ZVR se destinarán específicamente para juego y recreo para niños, debiendo dotarse de mobiliario urbano de juego.

En cada una de las áreas establecidas en los planos el índice de permeabilidad o porcentaje mínimo de superficie que se destine a plantación de especies vegetales será del 50%. A estos efectos se considerará como una única área las denominadas ZVJ-/Pu(3), ZVR-/Pu(1) y ZVR-/Pu(2). El indicado índice de permeabilidad se alcanzarán preferentemente mediante el

mantenimiento de vegetación existente.

A través de las zonas verdes podrán ejecutarse servicios urbanos, así como instalarse mobiliario urbano, kioskos o casetas y elementos similares con las condiciones establecidas en la Normas Subsidiarias Municipales.

## 2.1.8 V. RED VIARIA

### 2.1.8.1 Regulación

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en los planos de este Plan Parcial. En el Proyecto de Urbanización podrán ajustarse y concretarse.

Se preverá el número de plazas de aparcamiento que se especifica en los planos, pudiendo modificar su emplazamiento en el Proyecto de Urbanización, si bien, en todo caso se mantendrá el total de éstas. Al menos una cada cuarenta se destinará para personas con discapacidad o movilidad reducida.

No se autorizan edificaciones en esta zona, excepto las vinculadas al transporte y circulación, tales como marquesinas en paradas de autobuses, marquesinas para cubrición de aparcamientos o elementos análogos. Asimismo, podrá instalarse mobiliario urbano diverso, kioskos y casetas para venta o control y registros de infraestructuras.

Las edificaciones tendrán una superficie máxima de 6 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3,50 m.

Cualquier actuación en la zona de red viaria habrá de ser autorizada por el Ayuntamiento, quien podrá o no permitirla en función del uso específico, situación y grado de ocupación que se vaya produciendo en la misma.

#### *Comentarios*

*Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento vienen ya reguladas por la legislación urbanística, estableciéndose en 2,20 m x 4,50 m. No obstante se recomienda que las plazas en batería tengan unas dimensiones mínimas de 2,40 m x 5 m y las plazas en línea se computen con unas dimensiones mínimas de 2,20 m x 5,50 m. Las condiciones de las plazas para personas discapacitadas se establecen en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social de la Junta de Castilla y*

*León, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, especialmente en su artículo 5.*

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA	RM/CE
-----------------------------------	-------

**1. TIPOLOGÍA**

Vivienda multifamiliar o colectiva en manzana cerrada.

En cada uno de los lados de la plaza delimitada por la edificación se preverá en planta baja un paso de acceso a la citada plaza. Su emplazamiento se definirá en el Estudio Previo o Proyecto único que ha de redactarse para la zona, debiendo tener una latitud y una altura mínimas de 5 m. Estos pasos tendrán el carácter de servidumbre, pudiendo edificarse tanto sobre ellos como bajo rasante. Habrán de permitir la circulación ocasional de vehículos pesados, debiendo encontrarse libres de obstáculos, y su suelo deberá tener una capacidad portante mínima de 2.000 Kp/m<sup>2</sup>, tener una pendiente máxima del 10% y una resistencia al punzonamiento de 10 t sobre 20 cm de diámetro. La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15 x 0,15 m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la Norma UNE-EN 124:1995.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA	RM/CE
-----------------------------------	-------

**2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD**

CONCEPTO	AREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	RM/CE	200 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo de parcela		10 m	
Índice máximo de edificabilidad neta		3,204 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima		100%	
Número máximo de plantas sobre rasante		3	El número de plantas se medirá en la alineación a la plaza que delimita la edificación. No se autorizan semisótanos con frente a la misma.
Altura máxima de cornisa		10,50 m	La altura se medirá en la alineación a la plaza que delimita la edificación.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA	RM/CE
-----------------------------------	-------

**3. USOS**

CATEGORIA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº MÁX. VIV.	
Predominante	Residencial	Multifamiliar	50	La superficie construida destinada a este uso no será inferior al 60% de la total que se edifique, sin considerar la de aparcamientos.
Compatibles	Terciario	Comercio		Sólo se permite en planta baja y sótano con las condiciones establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales.
		Oficinas		Sólo se autoriza en planta baja, excepto oficinas destinadas a servicios técnicos (ingeniería, arquitectura, urbanismo, etc.), profesiones liberales y consultas de médicos y odontológicas, que se permiten en todas las plantas.
	Dotacional	Educación		Sólo se autorizan academias en planta baja.
		Cultura		Sólo se autorizan salas de exposición en planta baja.

CATEGORIA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº MÁX. VIV.	
	Industrial			<p>Únicamente se permiten: “pequeños talleres” (cerrajería, carpintería, fontanería, electricidad y otros análogos), “reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico” (reparaciones, lavanderías, tintorerías y servicios similares), y “producción artesanal y oficios artísticos” (profesiones liberales, artísticas y literarias), según las especificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales.</p> <p>Sólo se autorizan en plantas baja y sótano, excepto en el caso de locales para profesiones liberales, artísticas y literarias, en el que se permiten en cualquier planta. En todos los supuestos la superficie útil de cada establecimiento no superará los 200 m<sup>2</sup>.</p>
	Aparcamiento			Su número y condiciones son los establecidos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.
Prohibidos	Los restantes no especificados anteriormente			

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CERRADA	RM/CE
-----------------------------------	-------

#### 4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

La edificación de esta zona responderá a un Estudio Previo o Proyecto único, que podrá desarrollarse por fases. En la planta baja se dispondrán soportales con frente a la plaza que delimita la edificación, debiendo ser su ancho mínimo de paso de 3 m.

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama “caliente” (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama “fría” (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AISLADA	RM/AIS
-----------------------------------	--------

### 1. TIPOLOGÍA

Vivienda multifamiliar o colectiva aislada.

### 2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	AREA	PARAMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	RM/AIS	500 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo de parcela	RM/AIS	20 m	
Índice máximo de edificabilidad neta	RM/AIS(01)	0,689 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RM/AIS(02)	1,059 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RM/AIS(03)	0,813 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RM/AIS(04)	0,429 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RM/AIS(05)	0,885 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RM/AIS(06)	0,838 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima	RM/AIS(01)	70%	
	RM/AIS(02)	70%	
	RM/AIS(03)	70%	
	RM/AIS(04)	70%	
	RM/AIS(05)	70%	

CONCEPTO	AREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
	RM/AIS(06)	70%	
Separación a linderos	RM/AIS	5 m	En las parcelas con frente a la carretera N-630 la edificación no se podrá situar a menos de 25 m del borde de la calzada, salvo que la legislación sobre carreteras estableciera otra distancia.
Vallado de parcelas	RM/AIS		En las parcelas que lindan con la carretera N-630 se proyectará una valla con frente a la misma, que será transparente en toda su altura y, en cualquier caso, se situará fuera de la zona de servidumbre de dicha carretera.
Número máximo de plantas sobre rasante	RM/AIS	3	El número de plantas se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto la altura de cuatro plantas.
Altura máxima de cornisa		10,50 m	La altura máxima de cornisa se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto los 13,50 m.

### 3. USOS

CATEGORÍA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
Predominante	Residencial.	Multifamiliar	336 viv.	La superficie construida destinada a este uso, con sus anexos correspondientes, no

CATEGORIA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
				<p>será inferior al 70% de la total que se edifique en cada promoción, sin considerar la de aparcamientos, excepto en la denominada RM/Ais/Pr(4).</p> <p>En este área podrá realizarse también vivienda unifamiliar adosada y pareada, si bien la superficie construida destinada a vivienda multifamiliar será superior a la de cualquier otros uso.</p> <p>En el Proyecto de Actuación se establecerá el número de viviendas que se atribuye a cada parcela, teniendo en cuenta que el total especificado en esta Ordenanza no puede superarse en el conjunto de la zona.</p>
Compatibles	Terciario	Oficinas		Sólo se autorizan oficinas destinadas a servicios técnicos (ingeniería, arquitectura, urbanismo, etc.), profesiones liberales y consultas de médicos y odontológicas.
	Aparcamiento		390 plazas de uso público	<p>Al menos una cada cuarenta se destinará para personas con discapacidad o movilidad reducida.</p> <p>El Proyecto de Actuación, determinará el número que se asigna a cada parcela en función de la división de éstas y de su aprovechamiento.</p> <p>Ha de darse cumplimiento a lo establecido sobre aparcamientos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.</p>

CATEGORIA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
	Dotacional	Servicios infraestructurales		<p>Los servicios que discurran bajo la rasante del terreno se señalarán sobre la misma en la ejecución de la obra de urbanización.</p> <p>En el caso de instalación subterránea de líneas eléctricas o canalizaciones de gas, se establecerá un corredor de servicios para las mismas que se cerrará con valla con reja metálica de altura mínima 1,10 m en cada punto de la rasante, señalando mediante carteles los servicios que discurren por él. El ancho mínimo de este corredor será de 5 m y tendrá acceso desde zonas públicas. Si se sitúa a lo largo de la carretera N-630, se emplazará fuera de la zona de servidumbre de ésta y su cerramiento será transparente en toda su altura. Este corredor se adjudicará en el Proyecto de Actuación al Ayuntamiento como bien patrimonial o a la Comunidad de Propietarios, si ésta existiera. En él sólo podrán ejecutarse los elementos precisos para el control e inspección de las instalaciones.</p>
Prohibidos	Los restantes no especificados anteriormente			

#### 4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

La edificación en las zonas RM/AIS (03), RM/AIS (04), RM/AIS (05) y RM/AIS (06) responderá a un Estudio Previo o Proyecto único, que podrá desarrollarse por fases.

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama “caliente”, con longitudes de onda comprendidas entre 600 nm y 700 nm (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama “fría” (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

##### Regulación de líneas de fachadas

Tomando la proyección en planta de un edificio, se define como unidad de fachada a la parte de ésta comprendida entre dos puntos en cada planta en los que se produce un ángulo que supone un cambio de dirección superior a 45°, cumpliéndose que los tramos de fachada anterior y posterior a dicho punto hasta los puntos adyacentes tengan una longitud mínima de 3 m. Asimismo, se define como plano de visión a un plano vertical perpendicular a una línea de visión desde puntos de vista que se especifican en cada caso, apoyado en la fachada o tangente a la misma, en ambos casos sin cortarla.

En cada planta la longitud de la proyección de cada tramo continuo integrante de una unidad de fachada sobre un plano de visión no será superior a 36 m. A estos efectos sólo se considera la parte de unidad de fachada comprendida entre el plano de visión y otro paralelo situado a 9 m del primero, al lado opuesto del punto de visión.

A efectos de todo lo anteriormente expuesto, no se consideran los elementos volados abiertos, tales como balcones y terrazas.

Los puntos de vista se situarán en cualquier lugar exterior a cada zona de las delimitadas en los planos, tanto si se trata de espacios públicos como privados o exteriores al sector.

En las zonas RM/Ais/01, RM/Ais/02 y RM/Ais/04, además de darse cumplimiento a lo anteriormente expuesto, la longitud máxima de cada bloque de edificación será de 72 m.

Todo lo anteriormente expuesto se aplica sólo a las plantas superiores a la primera planta sobre rasante, considerada ésta en el punto donde se mide la altura máxima de edificación.

##### Comentarios

##### Crterios generales

*El objetivo que se pretende con la regulación de líneas de fachada es el evitar que surjan grandes planos de edificación que interfieran con el paisaje, manteniendo, no obstante, una gran libertad de composición.*

*Con este fin se establece el concepto de unidad de fachada, que permite dividir la continuidad de ésta en el perímetro de toda la edificación en partes que pueden percibirse por el sujeto como independientes, teniendo en cuenta la variedad de formas que pueden adoptarse. Se ha considerado, basándose en experiencias de percepción, que cambios de la alineación de la fachada mayores de 45° en una longitud de 3 m implican una ruptura de la continuidad del frente edificado.*

*Por otro lado, se estima que la regulación que se establezca ha de referirse a la visión del objeto más que a éste en sí. Para ello, se definen unos puntos de vista, diferentes en cada caso, un plano de visión donde se proyecta la imagen de la fachada, que se adosa a ésta, y un fondo máximo para percepción del objeto, que se establece en 9 m. Este fondo implica, para un ángulo de agudeza visual de 0° 1', que para una distancia del ojo humano al plano de visión de 18 m, los objetos que se sitúan 9 m tras dicho plano habrían de aumentarse un 50% para que se perciban con la misma definición que los situados en el plano de visión. Este desfase en la percepción lleva a establecer que únicamente se proyecten en el plano de visión los objetos situados hasta 9 m tras éste.*

*Con las bases expuestas, se ha estimado conveniente limitar a 36 m la proyección en cualquier plano de visión de cada unidad de fachada o partes de una misma unidad, comprendidos tales frentes dentro de un fondo de 9 m medidos a partir del plano de visión.*

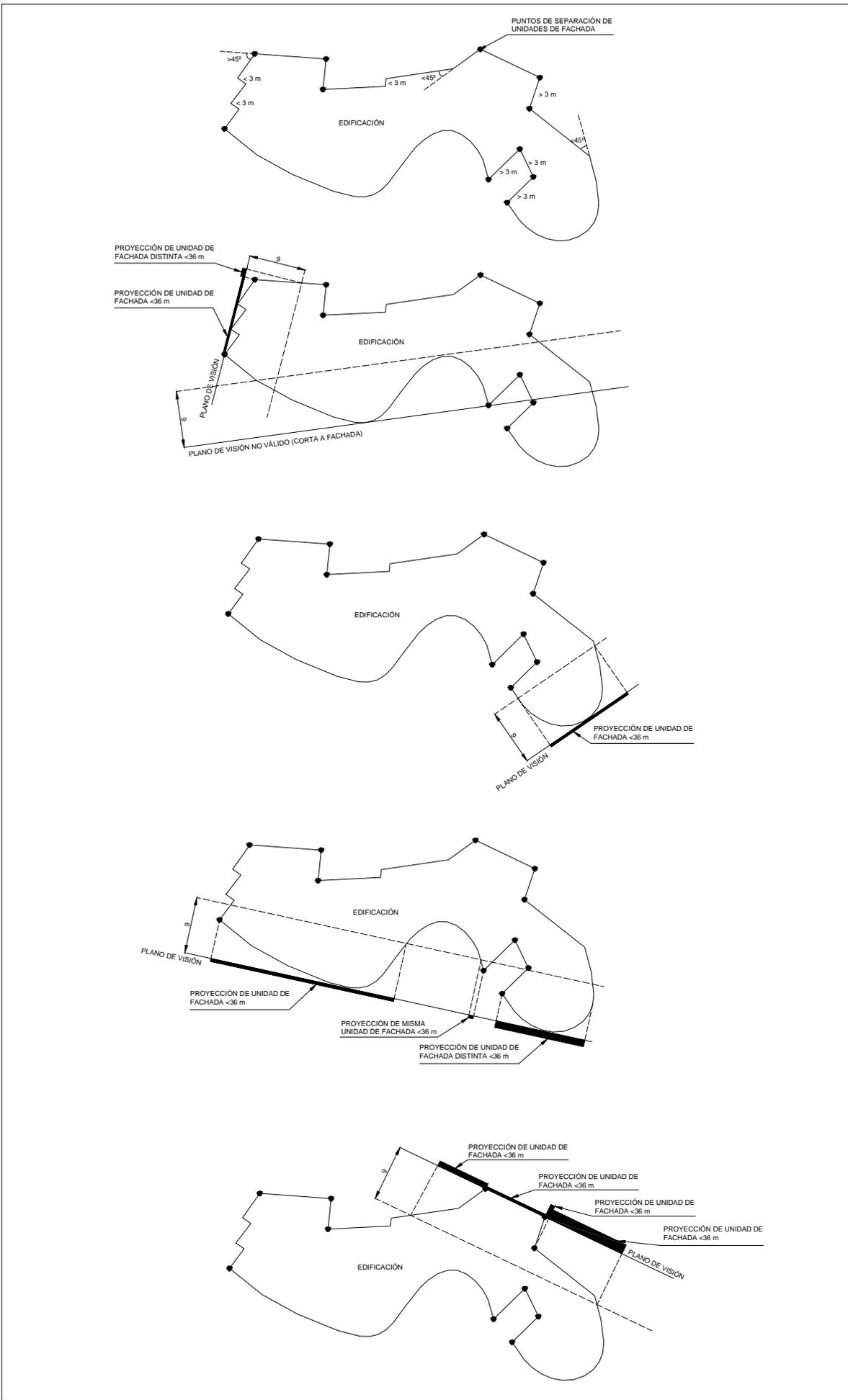
*Las cifras indicadas para las distintas medidas, que pudieran ser algo diferentes, se han adoptados teniendo en cuenta valores que se han venido utilizando en la ciencia urbanística para definir distintos parámetros.*

#### Criterios específicos de la zona

*Para esta calificación de suelo se ha considerado cualquier punto de vista, dada la mayor volumetría de la edificación. En las áreas señaladas se limita asimismo la longitud total de los bloques con objeto de mantener vistas entre ellos. El máximo establecido correspondería a dos bloques con junta de dilatación intermedia.*

#### Esquemas

*A continuación figuran unos esquemas aclaratorios de la regulación establecida.*



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	RU/ADOS
---------------------------------	---------

### 1. TIPOLOGÍA

Vivienda unifamiliar adosada o pareada.

### 2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	AREA	PARAMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	RU/ADOS	150 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo de parcela	RU/ADOS	6 m	
Índice máximo de edificabilidad neta	RU/ADOS(01)	0,815 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/ADOS(02)	1,347 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/ADOS(03)	1,347 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/ADOS(04)	0,685 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/ADOS(05)	0,720 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/ADOS(06)	0,585 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/ADOS(07)	0,479 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/ADOS(08)	0,800 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/ADOS(09)	1,022 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/ADOS(10)	0,941 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/ADOS(11)	0,349 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

CONCEPTO	AREA	PARAMETRO	ESPECIFICACIONES
	RU/ADOS(12)	0,618 m2/m2	
	RU/ADOS(13)	0,503 m2/m2	
	RU/ADOS(14)	1,012 m2/m2	
	RU/ADOS(15)	0,536 m2/m2	
	RU/ADOS(16)	0,798 m2/m2	
Ocupación máxima	RU/ADOS(01)	60%	
	RU/ADOS(02)	75%	
	RU/ADOS(03)	75%	
	RU/ADOS(04)	60%	
	RU/ADOS(05)	60%	
	RU/ADOS(06)	50%	
	RU/ADOS(07)	50%	
	RU/ADOS(08)	65%	
	RU/ADOS(09)	75%	
	RU/ADOS(10)	70%	
	RU/ADOS(11)	40%	
	RU/ADOS(12)	50%	

CONCEPTO	AREA	PARAMETRO	ESPECIFICACIONES
	RU/ADOS(13)	50%	
	RU/ADOS(14)	75%	
	RU/ADOS(15)	50%	
	RU/ADOS(16)	70%	
Separación a linderos	RU/ADOS	Frontal y posterior: 4 m  Lateral: 3 m en extremos de hilera	Cuando el lateral linde con la red viaria o espacio libre público puede situarse la edificación en la alineación oficial, sin retranqueo.
Número máximo de plantas sobre rasante	RU/ADOS	2	El número de plantas se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto la altura de tres plantas.
Altura máxima de cornisa		7 m	La altura máxima de cornisa se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto los 10 m.

3. USOS

CATEGORIA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
Predominante	Residencial.	Unifamiliar	547 viv.	<p>La superficie construida destinada a este uso, con sus anexos correspondientes, no será inferior al 80% de la total que se edifique en cada promoción, sin considerar la de aparcamientos.</p> <p>En el Proyecto de Actuación se establecerá el número de viviendas que se atribuye a cada parcela, teniendo en cuenta que el total especificado en esta Ordenanza no puede superarse en el conjunto de la zona.</p>
Compatibles	Terciario	Oficinas		Sólo se autorizan oficinas destinadas a servicios técnicos (ingeniería, arquitectura, urbanismo, etc.), profesiones liberales y consultas de médicos y odontológicas.
	Aparcamiento		764 plazas de uso público	<p>Al menos una cada cuarenta se destinará para personas con discapacidad o movilidad reducida.</p> <p>El Proyecto de Actuación, determinará el número que se asigna a cada parcela en función de la división de éstas y de su aprovechamiento.</p> <p>Ha de darse cumplimiento a lo establecido sobre aparcamientos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.</p>

CATEGORIA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
	Dotacional	Servicios infraestructurales		<p>Los servicios que discurran bajo la rasante del terreno se señalarán sobre la misma en la ejecución de la obra de urbanización.</p> <p>En el caso de instalación subterránea de líneas eléctricas o canalizaciones de gas, se establecerá un corredor de servicios para las mismas que se cerrará con valla con reja metálica de altura mínima 1,10 m en cada punto de la rasante, señalando mediante carteles los servicios que discurren por él. El ancho mínimo de este corredor será de 5 m y tendrá acceso desde zonas públicas. Se adjudicará en el Proyecto de Actuación al Ayuntamiento como bien patrimonial o a la Comunidad de Propietarios, si ésta existiera. En él sólo podrán ejecutarse los elementos precisos para el control e inspección de las instalaciones.</p>
Prohibidos	Los restantes no especificados anteriormente			

#### 4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

La edificación en cada área (números 1 a 16) responderá a un Estudio Previo o Proyecto único, que podrá desarrollarse por fases.

El número mínimo de viviendas adosadas en hilera será de dos.

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama "caliente", con longitudes de onda comprendidas entre 600 nm y 700 nm (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama "fría" (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

En las parcelas emplazadas en las áreas RU/ADOS (07), RU/ADOS (11), RU/ADOS (12) y RU/ADOS (13), el lindero en contacto con las zonas de equipamiento (E) y

con la zona ZVJ (3) habrá de vallarse siguiendo el perímetro señalado en los planos de este Plan para las áreas correspondientes, no debiendo llevar zócalo.

#### Regulación de líneas de fachadas

Tomando la proyección en planta de un edificio, se define como unidad de fachada a la parte de ésta comprendida entre dos puntos en cada planta en los que se produce un ángulo que supone un cambio de dirección superior a 45º, cumpliéndose que los tramos de fachada anterior y posterior a dicho punto hasta los puntos adyacentes tengan una longitud mínima de 3 m. Asimismo, se define como plano de visión a un plano vertical perpendicular a una línea de visión desde puntos de vista que se especifican en cada caso, apoyado en la fachada o tangente a la misma, en ambos casos sin cortarla.

En cada planta la longitud de la proyección de cada tramo continuo integrante de una unidad de fachada sobre un plano de visión no será superior a 36 m. A estos efectos sólo se considera la parte de unidad de fachada comprendida entre el plano de visión y otro paralelo situado a 9 m del primero, al lado opuesto del punto de visión.

A efectos de todo lo anteriormente expuesto, no se consideran los elementos volados abiertos, tales como balcones y terrazas.

Los puntos de vista se situarán en lugares exteriores a cada zona de las delimitadas en los planos, emplazándose en la red viaria, las zonas verdes, el equipamiento o en espacios exteriores al sector.

Todo lo anteriormente expuesto no se aplicará a las zonas RU/Ados/08, RU/Ados/09 y RU/Ados/10.

#### Comentarios

*Son de aplicación los comentarios sobre criterios generales y esquemas efectuados en el apartado 4. Condiciones medioambientales de la zona Residencial Multifamiliar Aislada, a los que se hace referencia.*

#### Criterios específicos de la zona

*Dada la menor altura de las edificaciones se limita la situación de los puntos de vista a los espacios públicos, a las zonas de equipamiento, dada su amplitud, y al exterior del sector, con objeto de preservar las vistas lejanas sobre éste.*

*No se establece limitación para las áreas RU/Ados/08 y RU/Ados/09 dada su posición en relación con las vistas procedentes del lado opuesto del valle y la escasa incidencia sobre los espacios cercanos. Tampoco se señala para el área RU/Ados/10, teniendo en cuenta su situación interior en el conjunto y su forma, circunstancias que impiden una visión general de la misma.*

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	RU/AIS
---------------------------------	--------

### 1. TIPOLOGÍA

Vivienda unifamiliar aislada.

### 2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	AREA	PARAMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	RU/AIS	500 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo de parcela	RU/ADOS	12 m	
Índice máximo de edificabilidad neta	RU/AIS(01)	0,284 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/AIS(02)	0,270 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/AIS(03)	0,255 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/AIS(04)	0,213 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/AIS(05)	0,275 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/AIS(06)	0,337 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/AIS(07)	0,464 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/AIS(08)	0,165 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	RU/AIS(09)	0,208 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima	RU/AIS(01)	30%	
	RU/AIS(02)	30%	

CONCEPTO	AREA	PARAMETRO	ESPECIFICACIONES
	RU/AIS(03)	30%	
	RU/AIS(04)	30%	
	RU/AIS(05)	30%	
	RU/AIS(06)	30%	
	RU/AIS(07)	35%	
	RU/AIS(08)	30%	
	RU/AIS(09)	30%	
Separación a linderos	RU/AIS	3 m	
Número máximo de plantas sobre rasante	RU/AIS	2	El número de plantas se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto la altura de tres plantas.
Altura máxima de cornisa		7 m	La altura máxima de cornisa se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto los 10 m.

### 3. USOS

CATEGORIA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
Predominante	Residencial.	Unifamiliar	105 viv.	La superficie construida destinada a este uso, con sus anexos correspondientes, no será inferior al 80% de la total

CATEGORIA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
				<p>que se edifique en cada promoción, sin considerar la de aparcamientos.</p> <p>En el Proyecto de Actuación se establecerá el número de viviendas que se atribuye a cada área, teniendo en cuenta que el total especificado en esta Ordenanza no puede superarse en el conjunto de la zona.</p>
Compatibles	Terciario	Oficinas		Sólo se autorizan oficinas destinadas a servicios técnicos (ingeniería, arquitectura, urbanismo, etc.), profesiones liberales y consultas de médicos y odontológicas.
	Aparcamiento			<p>Al menos una cada cuarenta se destinará para personas con discapacidad o movilidad reducida.</p> <p>Ha de darse cumplimiento a lo establecido sobre aparcamientos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.</p>
	Dotacional	Servicios infraestructurales		<p>Los servicios que discurran bajo la rasante del terreno se señalarán sobre la misma en la ejecución de la obra de urbanización.</p> <p>No se autoriza el paso subterráneo de líneas eléctricas o canalizaciones de gas.</p>
Prohibidos	Los restantes no especificados anteriormente			

#### 4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama “caliente”, con longitudes de onda comprendidas entre 600 nm y 700 nm (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama “fría” (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

Las parcelas irán valladas por todos sus lados.

EQUIPAMIENTO	E/AIS
--------------	-------

### 1. TIPOLOGÍA

Edificación aislada.

### 2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	AREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	E/AIS	1.200 m <sup>2</sup>	Estos parámetros serán de aplicación cuando las Normas Subsidiarias Municipales no establezcan otros más restrictivos con carácter general.
Frente mínimo de parcela	E/AIS	25 m	
Índice máximo de edificabilidad neta	E/AIS(01)	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	E/AIS(02)	0,300 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	E/AIS(03)	0,173 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	E/AIS(04)	0,200 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	E/AIS(05)	0,400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	E/AIS(06)	1,200 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima	E/AIS(01)	40%	Estos parámetros serán de aplicación cuando las Normas Subsidiarias Municipales no establezcan otros más restrictivos con carácter general.
	E/AIS(02)	30%	
	E/AIS(03)	25%	Las instalaciones deportivas al aire libre no se consideran a efectos de ocupación.
	E/AIS(04)	25%	

CONCEPTO	AREA	PARAMETRO	ESPECIFICACIONES
	E/AIS(05)	40%	
	E/AIS(06)	80%	
Separación a linderos	E/AIS	5 m	<p>Esta separación no será de aplicación a los linderos con la red viaria, en los que se podrá situar la edificación en la alineación oficial.</p> <p>En el área E/AIS (01) la separación a linderos mínima será de 4 m.</p> <p>En las parcelas con frente a la carretera N-630 la edificación no se podrá situar a menos de 25 m del borde de la calzada, salvo que la legislación sobre carreteras estableciera otra distancia.</p>
Vallado de parcelas	E/AIS		<p>En las parcelas que lindan con la carretera N-630 se proyectará una valla con frente a la misma, que será transparente en toda su altura y, en cualquier caso, se situará fuera de la zona de servidumbre de dicha carretera.</p>
Número máximo de plantas sobre rasante	E/AIS	3	<p>El número de plantas se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto la altura de cuatro plantas.</p> <p>Este parámetro será de aplicación cuando las Normas Subsidiarias Municipales no establezcan otros más restrictivos con carácter general.</p>

CONCEPTO	AREA	PARAMETRO	ESPECIFICACIONES
Altura máxima de cornisa	E/AIS	10,50 m	<p>La altura máxima de cornisa se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto los 13,50 m.</p> <p>Este parámetro será de aplicación cuando las Normas Subsidiarias Municipales no establezcan otros más restrictivos con carácter general.</p>
Servidumbres de paso	E/AIS		<p>Habrán de respetarse las servidumbres de paso de uso público señaladas en los planos, teniendo en cuenta que su emplazamiento en los mismos es indicativo, habiendo de concretarse en la edificación de las parcelas en lo que resulte posible de acuerdo con los trazados de redes de servicios ya efectuados en ellos.</p> <p>Estos pasos tendrán un ancho mínimo de 8 m, pudiendo edificarse por encima de ellos a una altura superior a 5 m sobre su rasante, que vendrá establecida en el indicado proyecto de edificación, en el que se incluirá su tratamiento. No podrá edificarse bajo rasante, por donde pueden trazarse las diversas redes de servicios urbanos.</p> <p>Hasta tanto no se edifiquen las parcelas correspondientes, los pasos se mantendrán con el emplazamiento actual, constituyendo la línea de los planos el eje de los mismos, pudiendo ejecutarse por ellos las instalaciones urbanas que se precisen.</p>

3. USOS

CATEGORÍA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
Predominante	Terciario	Todas las clases		
	Dotacional	Equipamiento Servicios Urbanos (todos, excepto cementerios)		
Compatibles	Residencial		12 viv.	<p>Las viviendas estarán vinculadas a los usos predominantes, pudiendo situarse en los mismos edificios que éstos o independientemente de ellos.</p> <p>En el Proyecto de Actuación se establecerá el número de viviendas que se atribuye a cada parcela, teniendo en cuenta que el total especificado en esta Ordenanza no puede superarse en el conjunto de la zona.</p>
	Aparcamiento		735 plazas de uso público	<p>Al menos una cada cuarenta se destinará para personas con discapacidad o movilidad reducida.</p> <p>El Proyecto de Actuación, determinará el número que se asigna a cada parcela en función de la división de éstas y de su aprovechamiento.</p> <p>Ha de darse cumplimiento a lo establecido sobre aparcamientos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales.</p>

CATEGORÍA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
	Dotacional	Servicios infraestructurales		<p>Los servicios que discurren bajo la rasante del terreno se señalarán sobre la misma en la ejecución de la obra de urbanización.</p> <p>En el caso de instalación subterránea de líneas eléctricas o canalizaciones de gas, se establecerá un corredor de servicios para las mismas que se cerrará con valla con reja metálica de altura mínima 1,10 m en cada punto de la rasante, señalando mediante carteles los servicios que discurren por él. El ancho mínimo de este corredor será de 5 m y tendrá acceso desde zonas públicas. Si se sitúa a lo largo de la carretera N-630, se emplazará fuera de la zona de servidumbre de ésta y su cerramiento será transparente en toda su altura. Este corredor se adjudicará en el Proyecto de Actuación al Ayuntamiento como bien patrimonial o a la Comunidad de Propietarios, si ésta existiera. En él sólo podrán ejecutarse los elementos precisos para el control e inspección de las instalaciones.</p>

CATEGORÍA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
	Industrial			Únicamente se permiten: "pequeños talleres" (cerrajería, carpintería, fontanería, electricidad y otros análogos), "reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico" (reparaciones, lavanderías, tintorerías y servicios similares), y "producción artesanal y oficios artísticos" (profesiones liberales, artísticas y literarias), según las especificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales.
Prohibidos	Los restantes no especificados anteriormente			

#### 4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama "caliente", con longitudes de onda comprendidas entre 600 nm y 700 nm (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama "fría" (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

En las parcelas de las áreas E/AIS (03) y E/AIS (04), el lindero en contacto con la zona ZVJ (3) y el que separa ambas áreas habrán de vallarse siguiendo el perímetro señalado en los planos de este Plan para ellas, no debiendo llevar zócalo.

INFRAESTRUCTURAS	I/AIS
------------------	-------

### 1. TIPOLOGÍA

Edificación e instalaciones aisladas.

### 2. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

CONCEPTO	AREA	PARÁMETRO	ESPECIFICACIONES
Superficie mínima de parcela	I/AIS	Cada área indicada en los planos	
Índice máximo de edificabilidad neta	I/AIS	0,150 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Ocupación máxima	I/AIS	80%	En la ocupación se incluyen las instalaciones.
Separación a linderos	I/AIS	5 m	La separación será mayor cuando así se requiera por la normativa específica relativa a cada instalación.
Número máximo de plantas sobre rasante	I/AIS	1	El número de plantas se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto la altura de dos plantas.

CONCEPTO	AREA	PARAMETRO	ESPECIFICACIONES
Altura máxima de cornisa	I/AIS	3,75 m	<p>La altura máxima de cornisa se medirá desde la rasante del terreno en contacto con la edificación en el punto de cota más alta, no pudiendo superar la edificación en ningún punto los 7 m.</p> <p>Se admiten alturas superiores debiendo justificar en la solicitud de licencia su necesidad en función de las instalaciones de que se trate.</p>

### 3. USOS

CATEGORIA	USO			ESPECIFICACIONES
	GENERAL	CLASE	Nº DE UDS.	
Predominante	Dotacional	Servicios infraestructurales		
Prohibidos	Los restantes no especificados anteriormente			

### 4. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Las fachadas y cubiertas se acabarán con materiales mates, autorizándose también materiales metálicos, todos ellos de colores de la gama "caliente", con longitudes de onda comprendidas entre 600 nm y 700 nm (ocres, ocres-amarillentos, etc.), grises o blanco, no permitiéndose los colores de la gama "fría" (azules, verdes, etc.). En las cubiertas no se podrá utilizar como material de acabado la pizarra ni el fibrocemento.

Cada área irá vallada en todo su perímetro, debiendo ir dotada de reja de protección con una altura mínima de 2,20 m de altura en cada punto de la rasante.

Disposición transitoria única

Los usos, construcciones e instalaciones existentes en el momento de aprobación definitiva de este Plan Parcial, situados en zonas distintas de los espacios libres públicos y la red viaria, que no se ajusten al mismo, no se considerarán fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento, pudiendo mantenerse con las siguientes condiciones:

1. Si se modifica el uso, el nuevo habrá de ser uno de los permitidos en el área.
2. Podrán autorizarse en las construcciones obras de consolidación y aumentos de volumen. Estos últimos habrán de ajustarse a las determinaciones de este Plan referentes a aprovechamiento y edificabilidad, tanto en cuanto al total resultante de ésta como en cuanto a otros parámetros relativos a la volumetría y su emplazamiento, tales como altura, separación a linderos u otros análogos.

Si se efectúa una demolición, bien en una fase o en varias, que afecte a una parte de la construcción actual que suponga más del 50% de la superficie total de la misma, para su sustitución por otra, o si se produce una transmisión de la propiedad, los usos, construcciones o instalaciones habrán de ajustarse totalmente a este Plan Parcial.



ORDENANZA PLANEAMIENTO ASUMIDO S-SUR-06  
(SUELO URBANIZABLE)

## 1. CAPITULO I - GENERALIDADES

### ART. 1 NATURALEZA JURÍDICA.

Esta Modificación Plan Parcial es un planeamiento de desarrollo las Normas Urbanísticas Municipales de Garrafe del Torío en el que se establece la Ordenación Detallada del Sector "S-3", Urbanizable Delimitado Sin Ordenación Detallada (Suelo Apto para Urbanizar).

Una vez aprobado definitivamente y publicada esta aprobación, entra en vigor y vincula tanto a los particulares como a la administración, pudiendo proceder a su modificación cuando existan circunstancias que lo aconsejen.

### ART. 2 AMBITO DE APLICACION.

Estas Ordenanzas se aplicarán a toda actividad y uso del suelo, comprendidos dentro del ámbito del Sector "S-3", cuya extensión superficial asciende a 39.135 m<sup>2</sup>, corresponde a la delimitación grafiada en el plano correspondiente de las Normas subsidiarias de Planeamiento y de este Plan parcial

### ART. 3 VIGENCIA.

El presente Plan Parcial será ejecutivo y entrará plenamente en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en el artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales que pudieran tramitarse

### ART. 4 OBLIGATORIEDAD.

Este planeamiento, una vez que entre en vigor, será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento dentro del ámbito de aplicación.

### ART. 5 MODIFICACIONES.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los cambios en este Plan Parcial se considerará siempre como modificación del mismo, debiendo someterse a lo dispuesto en la citada Ley.

Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación.

**ART. 6.- DOCUMENTACION**

El presente plan Parcial contiene la siguiente documentación: Memoria Informativa, Memoria Vinculante, Normativa-Ordenanzas, Plan de Etapas, Estudio Económico,

Planos de información y Planos de Ordenación.

**ART. 7.- INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS**

7.1 - Las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas para la regulación de las distintas zonas del suelo son las especificadas en los planos, sin que pueda deducirse de ningún otro documento del Plan Parcial.

7.2 - En el supuesto de discordancias entre planos, prevalecerá el que regule específicamente el aspecto de la ordenación de que se trate y en última instancia, las posibles dudas serán resueltas por la Administración actuante en base al conjunto de la documentación y a las finalidades y objetivos que esta pretende.

**ART. 8.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA.**

En todo lo no regulado por esta Normativa ó por las Ordenanzas, será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Municipales de Garrafe del Torío.

**2. CAPÍTULO II – TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS****ART. 9 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

Los términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que se expresa en la definición correspondiente para su aplicación a estas ordenanzas

**9.1.- CONDICIONES DE LA PARCELACION**

**PARCELA.-** Superficie de suelo apta para ser transformada en solar y asegurar la unidad mínima de edificación.

**PARCELA MINIMA.-** Parcela de menor superficie posible a efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.

**SOLAR.-** Superficie de suelo apta para su uso inmediato para la edificación, urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en este planeamiento y que cuente con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

**ALINEACION OFICIAL.-** Es la línea que delimita el viario en relación con el resto de suelo del Sector, en general, separa la propiedad privada de la pública. Se señala como tal en la documentación gráfica de este Plan Parcial, se recogerán en el Proyecto de Urbanización y quedarán consolidadas físicamente con la ejecución del viario propuesto en este Plan Parcial.

**LINDEROS.-** Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes o del suelo de propiedad pública.

**FRENTE DE PARCELA.-** Es el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a esta de acceso.

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

**FRENTE MINIMO DE PARCELA.-** Longitud establecida para particular de cada uso de suelo, que determina tanto el carácter de edificable o ineducible de una parcela como dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

**RASANTE DE PARCELA.-** Se corresponde con la rasante natural del terreno. Podrá ser modificada de forma que la resultante no supere en  $\pm 0,50$  m a la rasante oficial en la acera.

## 9.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

**LINEA DE FACHADA DEL EDIFICIO.-** Proyección vertical sobre el terreno de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan un edificio.

**RETRANQUEO.-** Es el ancho mínimo de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada del edificio o entre este y los restantes linderos de la parcela.

**LINEA DE EDIFICACIÓN.-** Es la línea definida por los retranqueos señalados, para cada zona de edificación, entre la alineación oficial ó los restantes linderos de la parcela.

**FRENTE MAXIMO DE EDIFICACIÓN.-** Longitud establecida para cada zona de ordenanza, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen. A estos efectos las juntas estructurales no se consideran como interrupción del frente de fachada.

**RASANTES OFICIALES.-** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en la documentación gráfica este Plan Parcial, se recogerán en el Proyecto de Urbanización y quedarán consolidadas físicamente con la ejecución del viario propuesto en este Plan Parcial. En relación con la edificación la rasante oficial será físicamente la correspondiente a la de la acera del frente de parcela

### 9.3.- CONDICIONES DE USOS Y APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

**SUPERFICIE BRUTA.-** Superficie total del sector

**SUPERFICIE NETA.-** Superficie resultante al descontar a la superficie bruta los Sistemas Generales

**INDICE DE APROVECHAMIENTO.-** Relación existente entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, expresado en  $m^2/m^2$

**APROVECHAMIENTO MEDIO.-** Coeficiente definido en el artículo 39 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, para realizar el reparto equitativo de cargas y beneficios de la actividad urbanística. Dicho coeficiente se expresa en  $m^2$  construibles en el uso predominante (para ello el planeamiento fijará los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los restantes) .

**PONDERACION DE USOS.-** Sistema utilizado para referenciar los aprovechamientos de los distintos usos permitidos al valor asignado al aprovechamiento del uso predominante.

**COEFICIENTES DE PONDERACION.-** Índices correctores necesarios para convertir la superficie de los usos permitidos al valor unitario de referencia que se asigna al uso predominante.

**USO PREDOMINANTE.-** Es aquel de implantación prioritaria en el ámbito del Plan Parcial. Por tanto, se considera mayoritario, se le asigna el valor unitario y a él se ponderan los demás usos permitidos. Podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

**USO PERMITIDO.-** Es aquel cuya implantación se autoriza por considerar que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

**USO PROHIBIDO.-** Es aquel que se considera inadecuados por sí mismo o por su incompatibilidad con el uso predominante y por lo tanto no se autoriza en el ámbito del Plan Parcial.

**USO COMPATIBLE.-** Son los que pueden coexistir ó simultanearse con los usos permitidos.

**USO OBLIGADO.-** Es aquel cuya implantación es obligatoria en el ámbito del Plan Parcial.

**USOS, EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.-** Aquellos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Parcial e incompatibles con el mismo.

### 9.4.- CONDICIONES DE USOS Y APROVECHAMIENTO DE LA ORDENACION

**SUPERFICIE OCUPADA.-** Es la superficie de parcela delimitada por la proyección

vertical, sobre un plano horizontal, de las plantas sobre rasante de un edificio, salvo los vuelos.

**OCUPACION.-** Es la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie de parcela.

**OCUPACION MAXIMA.-** Es la resultante de aplicar las distancias mínimas establecidas en esta normativa a los linderos de parcela.

**SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.-** Es la superficie de suelo exterior a la delimitación de la proyección vertical del edificio sobre un plano horizontal dentro de una parcela.

**SUPERFICIE EDIFICABLE.-** Es la suma de la superficie computable a efectos de edificabilidad de todas las plantas edificadas sobre la rasante.

**EDIFICABILIDAD.-** Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de parcela, expresada en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo.

**EDIFICABILIDAD MAXIMA.-** Es la máxima edificabilidad que se permite en una parcela.

#### 9.5.- TIPOS DE EDIFICACION

**EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAI.-** Edificación cuya fachada principal debe disponerse necesariamente a lo largo del frente continuo de un vial, plaza ó espacio libre público.

**EDIFICACION AISLADA.-** Edificación independiente y separada en todas sus caras de otras edificaciones ó de lindes de parcela, con independencia de su posición respecto a la alineación a vial.

**EDIFICACION PAREADA.-** Edificación unida por uno de sus linderos laterales a otra edificación, con independencia de su posición respecto a la alineación a vial.

**EDIFICACION ADOSADA.-** Edificación unida por uno ó más linderos a otra edificación, con independencia de su posición respecto a la alineación a vial.

**EDIFICACION EXENTA.-** Edificación "Aislada", separada en todas sus caras de otras edificaciones ó de lindes de parcela, incluso de la alineación del vial.

**EDIFICIO EXCLUSIVO.-** Es aquel en el que todos elementos se destinan al mismo uso.

#### 9.6.- CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

**ALTURA DE LA EDIFICACION.-** Es la distancia entre la rasante oficial de la acera o la del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos y el borde inferior del alero, cornisa ó similar, medida en el centro de la fachada del edificio, si no existiese alero o este se produjera como prolongación del faldón de la cubierta, se medirá a la cara inferior del último forjado de planta de pisos.

**ALTURA LIBRE DE PLANTA.-** Es la distancia entre pavimento terminado y techo terminado.

**PLANTA SOTANO.-** Aquella que la cara inferior de su techo se encuentra en más del 50% de todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos.

**PLANTA SEMISOTANO.-** Aquella que la cara inferior de su techo encuentra en más del 50% de todos sus puntos, por encima de la rasante oficial de la acera ó de la del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos independientemente de la cota en que se sitúe el suelo de la misma.

Los semisótanos cuya cara inferior de su techo se encuentren a más de 1,20 m la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos, tendrá la consideración de planta sobre rasante.

**PLANTA BAJA.-** Aquella cuyo pavimento terminado se situé como máximo a 1,60 m. de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos.

**PLANTA PISO.-** Aquella situada por encima del techo de Planta Baja ó superiores.

**CUBIERTA.-** Conjunto de elementos constructivos que cierran y protegen la edificación por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de pisos.

**PLANTA BAJO CUBIERTA.-** Aquella que se produce sobre la cara superior del forjado de techo de la última planta de pisos y la cubierta.

**PIEZA HABITABLE.-** Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a permanencia continuada de las personas.

### 3. CAPITULO III - NORMAS DE EDIFICACION - CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

#### ART. 10 CONDICIONES TECNICAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS, ALINEACIONES Y RASANTES

Corresponde al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes que deban ocupar las fachadas con arreglo a lo establecido en el Plan Parcial.

Para verificar el replanteo de la alineación y rasante que corresponda a una parcela, deberá presentarse libre de todo obstáculo que pueda dificultar la operación y perfectamente deslindada.

## **ART. 11 PARCELA EDIFICABLE**

Superficie de suelo que alcanzará ha alcanzado la condición de solar, asegura la unidad mínima de edificación, esta incluida en uno de los usos de suelo definidos en este Plan parcial, y es susceptible de ser edificada de acuerdo a las normas y ordenanzas que le sean de aplicación ..

La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

Las parcelas ó subparcelas deberán de cumplir las dimensiones mínimas de superficie y dimensiones señaladas para cada zona de ordenanza. Las parcelas podrán dividirse para formar parcelas de menor dimensión y superficie variable, agruparse y volverse a segregar ó dividir, siempre que las parcelas resultantes cumplan la condición de parcela mínima y frente de fachada mínima especificado en la Ordenanza particular para cada uso de suelo y la segregación o agregación se produzca en un solo acto a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se consideran indivisibles, cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima y tengan el frente mínimo establecido para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un solo acto a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de promoción conjunta de varias viviendas, se permite la agrupación de las mismas en una parte del solar quedando el resto como espacio libre de uso privado.

## **ART. 12 SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA**

Son las superficies cada parcela no ocupadas por la edificación principal o auxiliar.

Tienen la consideración espacios libres privados.

Se prohíbe la utilización de estos espacios para almacenamiento de mercancías, depósitos de materiales y todo aquello que pueda dañar la estética del entorno.

## **ART. 13 ACCESOS**

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los accesos de vehículos contarán con vado en la acera, previa autorización municipal, de 3 m. de ancho máximo, pudiendo agruparse hasta dos vados, siempre. Los edificios de vivienda colectiva ó de uso diferente al residencial de vivienda unifamiliar con local para aparcamiento de vehículos accesible desde vías con carácter de travesía de población, deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos ante la puerta de entrada al garaje de 3 m. de ancho y 5 m. como mínimo de fondo desde la línea exterior de la calzada hasta dicha puerta. En las viviendas unifamiliares no será obligatorio este espacio de espera.

Los portones de acceso al interior de la parcela, así como los de entrada de vehículos a las plantas bajas de los edificios, tendrán un ancho máximo de 3,00m. y una altura libre máxima de 4,00m.

La apertura de las puertas de acceso a una parcela o edificio, se producirá de tal manera que no invadan los espacios públicos exteriores con su giro.

En el caso de existir portones de material metálico, deberán tratarse con imprimación antioxidante y pintarse posteriormente.

En todo caso se estará a lo establecido en la legislación vigente sobre accesibilidad a los edificios y supresión de barreras arquitectónicas:

- Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

- R. Decreto 556/1989 de 19 de mayo sobre accesibilidad a edificios públicos.

- Ley 13/1982 de 7 de abril de integración social de minusválidos.

#### **ART. 14 COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD**

Todas las edificaciones realizadas sobre rasante, residenciales ó construidas en equipamiento privados se computarán como superficie construida al 100% siempre que estén cerradas por todos sus lados.

Las cuerpos volados semicerrados de uso privado computaran al 50%.

Las cuerpos volados abiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

No computaran a efectos de superficie máxima edificable, los espacios libres de parcela, los patios libres de parcelas, de manzana ó de luces, los soportales ó porches, las plantas sótano ó semisótano con independencia

de su uso, las rampas de acceso a garajes situadas en el exterior de los edificios y las construcciones ó edificaciones auxiliares que se puedan realizar en los espacios libres ó zonas verdes privadas

mancomunadas de las unidades residenciales.

#### **ART. 15 ALTURA DE LA EDIFICACION**

Podrá expresarse en número de plantas ó por unidades métricas.

La altura medida en número de plantas indicará el número de estas que se pueden construir por encima de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación en los edificios exentos. Se puede expresar por medio de las siguientes siglas: PB significa Planta Baja y el numero que sigue precedido del signo + representa el nº de plantas de pisos que se pueden edificar (PB+ 1). Si se expresa con una cifra significa el número de plantas que se puede edificar incluida la planta baja (2, se puede edificar la planta baja y la planta primera).

La altura medida en unidades métricas es la distancia entre la rasante oficial de la acera o la del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos y el borde inferior del alero, medida en el centro de la fachada del edificio, si no existiese alero o este se produjera como prolongación del faldón de la cubierta, se medirá a la cara inferior del último forjado de planta de pisos.

La altura de la edificación, es la distancia entre la rasante oficial de la acera o la del terreno en contacto con la edificación en edificios exentos y el borde inferior del alero, cornisa ó similar, medida en el centro de la fachada del edificio, si no existiese alero medido a la cara inferior del último forjado.

La altura máxima es la especificada en cada Ordenanza particular de cada uso del suelo.

#### **ART. 16 ALTURA LIBRE DE PLANTAS**

Altura libre de planta baja: La altura libre entre pavimento y techo acabados no podrá ser menor de 2,80 m. o la exigida por la legislación sectorial, pudiendo reducirse hasta 2,50 m. en vestíbulos y portales. Se exceptúa de esta norma las viviendas construidas en planta baja, cuya altura libre sea la definida será la definida para las plantas de pisos.

Entreplantas: En caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se hará de modo que la parte baja tenga una altura mínima de 2,80 m. y la parte alta de 2,20 m. y no ocupando la entreplanta una superficie superior

Si la parte alta se destina a uso público, las escaleras cumplirán las condiciones generales establecidas para las mismas.

Las entreplantas en viviendas cumplirán con la altura libre de plantas de pisos.

Altura libre de plantas de piso: La altura mínima libre será de 2,50 m.

Altura libre en sótanos y semisótanos: La altura mínima libre será de 2,20 m., pudiendo rebajarse esta altura 20 cm. para paso de instalaciones y elementos estructurales.

Si se destina a uso público, la altura mínima será 2,50 m o la exigida por la legislación sectorial.

#### **ART. 17 ALINEACIONES y RETRANQUEOS**

Alineación oficial, es la línea que delimita el viario en relación con el resto de suelo del Sector.

Retranqueo es la distancia a la se sitúa el plano de edificación, respecto a la alineación oficial Ó al resto de linderos de la parcela y que se fijan en Ordenanza particular de cada uso del suelo. El plano de edificación contiene a la línea de edificación.

#### **ART. 18 CUERPOS VOLADOS SOBRE LA LINEA DE EDIFICACION**

Son los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a la línea de edificación.

Podrán ser: abiertos cerrados por un lado Ó ninguno, semicerrados por dos Ó tres lados y cerrados completamente.

Cumplirán las siguientes condiciones:

En el ámbito del Sector únicamente se permiten cuerpos volados sobre las superficies libres de parcela, quedando prohibidos sobre vías públicas.

Se separarán al menos 60 cm. de los linderos. A excepción de la tipología de adosadas Ó pareadas en que esta separación al lindero o colindancia no será exigible que exista

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

No podrán sobrepasar en mas de un (1,00) metro el retranqueo obligatorio respecto a la alineación oficial del vial.

No podrán realizarse sobre el retranqueo obligatorio e los otros linderos de parcela.

La altura libre hasta la rasante del terreno será de tres (3,00) metros como mínimo, en cualquiera de sus puntos.

#### **ART. 19 ELEMENTOS SALIENTES**

Son los elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de edificación de los edificios, o de la alineación oficial en el caso del vallado de las parcelas. Se consideran como tales

los zócalos, impostas, pilares, jardineras, gárgolas, parasoles y otros elementos similares.

Su saliente máximo será de 0,15 m desde la línea de edificación y de 0,10 m desde la alineación oficial. No se incluye en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

#### **ART. 20 CORNISAS Y ALEROS**

Las cornisas y aleros no sobresaldrán más de 1,00 m de la línea de edificación.

#### **ART. 21 CUBIERTA DE LA EDIFICACION**

Se entiende por cubiertas de la edificación, Conjunto de elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del forjado de techo de la última planta de pisos. El volumen máximo de la edificación queda limitado por la cubierta del edificio, con una pendiente máxima inferior al 100% y con una altura máxima a cumbre de 4,50 m medidos desde la cara superior del último forjado horizontal de la planta de pisos.

La altura máxima de cumbre no sobrepasará la máxima señalada para cada uso.

La línea de máxima pendiente de los faldones de la cubierta deberá arrancar siempre en el extremo del alero ó cornisa, real ó virtual, situados a una altura igual ó inferior a la cara superior del último forjado horizontal de la planta de pisos.

Se permiten las buhardillas que emerjan sobre cubierta a efectos de iluminación y ventilación de los espacios abuhardillados, de composición libre. La superficie del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior. La cubierta de las buhardillas se resolverá a dos o tres aguas empleando los mismos tipos de pendiente que en el resto de la cubierta.

Se permite la apertura de huecos en cubierta mediante tragaluces enrasados con el plano de cubierta.

Admitiéndose todo tipo de diseños y materiales apropiados para tal fin, con las excepciones que posteriormente se recogen.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Todas las cubiertas de los edificios, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su

estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se admiten todo tipo de materiales adecuados para tal fin.

Se recomiendan los materiales característicos de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista elementos que no tienen misión de cubierta. Como material de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica o similar, de coloración roja.

Se prohíbe como materiales de terminación, (al exterior de la cubierta) el uso del fibrocemento y materiales asimilables cualquiera que sea su terminación, textura ó pigmentación y de chapa de acero en su acabado natural brillante ó con reflejos metálicos, así como las terminaciones con materiales aislantes, o elementos sin recubrimiento dejando a la vista materiales que no tienen misión de cubierta.

Se admite todo tipo de colores y texturas.

Se recomiendan los colores característicos de rojo teja y sin brillo.

Se prohíben las texturas, los colores ó tonos brillantes, con reflejos metálicos ó reflectantes.

## **ART.22 PLANTA BAJO CUBIERTA**

En caso de aprovecharse el espacio existente entre el último forjado y la cubierta de la edificación principal, en el uso residencial sólo podrá dedicarse a este uso residencial, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible.
- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde el exterior.
- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 Kcal/h.m<sup>2</sup> °C (0,6 w./m<sup>2</sup> OC)
- La sala de estar, comedor o dormitorio, tendrá una altura mínima de 2,50 m. en más del 40% de su superficie útil y los pasillos, cocinas y baños de 2,20 m., no siendo inferior en ambos casos a 1,50 m. en el punto más bajo, de cara a cumplir las dimensiones mínimas. Los espacios con altura inferior a 1,5 m. pueden destinarse a almacenamiento.
- Computará como superficie habitable de esta planta, la de las áreas cuya altura libre de piso, sea igualo superior a 1,50m.
- Esta condición debe quedar gráficamente expresada en la planta y la sección de los proyectos que se presenten a licencia.

En el resto de usos sólo podrá dedicarse al uso concreto de que se trate, y a vivienda del vigilante, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible.
- Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 50% de la superficie total de la unidad registral a la que pertenezca.
- Que el acceso a ella se realice desde de la planta inferior, y nunca desde el exterior.
- Deberá ser autorizable y cumplir con las determinaciones de la legislación de aplicación vigente para el sector
- Si se dedicase a vivienda del vigilante deberá cumplir las especificaciones señaladas para las viviendas bajo cubierta en el uso residencial, a excepción de estar unida a la vivienda de la planta inferior

#### **ART. 23 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.**

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, ascensores, torres de refrigeración etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos e integrados dentro del plano de la cubierta partir de la altura máxima permitida en la fachada.

## ART. 24 GARAJES APARCAMIENTOS

24.1.- Como norma general para el uso residencial dentro de cada parcela se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Para el resto de los usos posibles en el sector se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. Estas plazas podrán ser cubiertas o descubiertas en el interior de las parcelas, pudiendo estas últimas ocupar los espacios libres de parcela.

24.2.- Los edificios que se construyan en el sector deberán tener la capacidad suficiente en el interior de su parcela, para albergar el 100% de las plazas de aparcamiento que les corresponda

24.3.- Se entiende como plaza de aparcamiento una superficie de suelo rectangular de 2,20 m x 4,50 m, con exclusión de los accesos, rampas, islas y áreas de maniobra.

24.4.- Para usos diferentes al residencial unifamiliar cuando la plaza de garaje el lado correspondiente limite con una pared y sea este final de recorrido, la anchura de la plaza será de 3,00 m, con independencia del ancho del pasillo.

24.5.- Para usos diferentes al residencial unifamiliar, será de aplicación la Ley 3/1.998 de 24 de junio de la Junta de Castilla sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras y del Reglamento que la desarrolla, en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento para minusválidos y demás condiciones que sean de aplicación.

24.6.- Para usos diferentes al residencial unifamiliar, las rampas de acceso a los garajes ó aparcamientos situados en plantas sótano ó semisótano tendrán un ancho mínimo de 3,00 m y 6,00 m de radio de curvatura mínimo medido en el eje en los tramos curvos. La pendiente máxima será de 16 % en los tramos rectos y del 12 % en los curvos, medida igualmente en el eje. En el acceso desde el vial dispondrá de un espacio de espera ó meta de dimensiones mínimas de 3,00 m de anchura por 4,50 m de longitud. El ancho de las circulaciones será como mínimo de 3,00 m y los de maniobra de 4,00 m para entrada y salida de cada plaza.

24.7.- En el uso de viviendas unifamiliares, las rampas de acceso a los garajes ó aparcamientos situados en plantas sótano ó semisótano tendrán un ancho mínimo de 2,60 m y 6,00 m de radio de curvatura mínimo medido en el eje en los tramos curvos. La pendiente máxima será de 19 % en los tramos rectos y del 14 % en los curvos. No será necesario disponer de un espacio de espera ó meta.

24.8.- En las viviendas unifamiliares adosadas o en hilera los garajes o aparcamientos, dispuestos en sótanos y semisótanos podrán realizarse además de individualmente, comunitariamente con una sola entrada, (ó más de una si la normativa sedorialis obliga) rampa y pasillo de circulación para varias viviendas.

En este caso cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los accesos, las rampas y pasillos estarán dispuestos en los espacios libres de parcela de uso privado y podrán ser cubiertos en planta sótano y semisótano ó descubiertos.

b) Las plazas de aparcamiento u otros espacios susceptibles de uso privado podrán individualizarse para cada vivienda, mediante la realización de cerramientos opacos que no interfieran la libre circulación de los vehículos, es decir dejarán libres los pasillos de circulación, los espacios de maniobra, las rampas y los accesos que serán las superficies comunitarias.

Los espacios privativos resultantes podrán dividirse y comunicarse a título individual con las viviendas unifamiliares situadas sobre ellos.

d) Deberán de cumplir las especificaciones de los apartados: 24.1, 24.2, 24.3, 24.9.-, si no se individualizasen las plazas de aparcamiento para cada vivienda mediante la realización de cerramientos opacos, además deberán de cumplir los apartados 24.4 y 24.5

Esta disposición de los aparcamientos para las viviendas unifamiliares adosadas es preferente a la disposición individual.

## **ART. 25 COLINDANCIAS**

Los propietarios de una edificación que alcance mayor elevación que la colindante, ya construida estarán obligados a realizar las paredes colindantes vistas con el mismo tratamiento que las fachadas del edificio, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes.

Las paredes vistas de las edificaciones, situadas en las líneas divisorias ó en las líneas de edificación, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas del edificio o con otro de apariencia y color semejantes.

En los casos en que la edificación se sitúe adosada por uno ó más linderos a otra edificación ó parcela de diferente titularidad, no podrán abrirse huecos de ventilación e iluminación hacia la mencionada edificación ó parcela. Permittedose huecos con las dimensiones máximas y condiciones indicadas en el Código Civil para esta situación. Igualmente está autorizado la pared realizada con bloques de vidrio translucido.

## **ART. 26 PATIOS DE LUCES Y VENTILACION.**

Se define como patio de luces y ventilación, el espacio no edificable

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

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de los patios cerrados:

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en 0,30 la altura H del patio, con un mínimo de tres (3) metros, en todos los casos, permitiendo la inclusión de un cilindro de este diámetro en toda su altura.

La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las dependencias mas bajas que tengan luces, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado.

Los patios de los edificios, situados en las líneas divisorias de los solares cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea divisoria de los solares, o bien, se podrá considerar como patio único que da servicio de luces y vistas a edificios colindantes.

Esta condición, de patio único que da servicio de luces y vistas a edificios colindantes, deberá acreditarse mediante compromiso suscrito por todos los titulares de las fincas afectadas, y su acceso al Registro de la Propiedad deberá realizarse por los cauces que contempla el Real Decreto 1093/97, a través de condiciones especiales en las condiciones de las licencias (art. 1- 4), o mas propiamente a través de un acto administrativo específico, de que resulte la intervención y consentimiento de los titulares afectados, al amparo de lo que dispone el numero 8 del mismo precepto, y en todo caso mediante la Certificación y el Plano que contemplan los artículos 2 y de dicho Real Decreto. El Asiento que habrá que practicarse en la finca o fincas registra les por dicho compromiso, será la Nota Marginal que regula el mismo Real Decreto 1093/97, en sus artículos 73 y 74

Estos patios únicos, que dan servicio a edificios colindantes, entre tanto no queden cerrados por la edificación del solar colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la pared situada en la línea divisoria de los solares

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

## **ART. 27 PORTALES Y ESCALERAS**

Los portales de viviendas colectivas y edificios de otros usos deberán tener una anchura mínima de 2m. hasta el arranque de la escalera, excepto en viviendas unifamiliares que podrán tener menores anchos.

Los accesos a viviendas serán independientes de los accesos a locales destinados a otros usos.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1 m. con tramos de 16

peldaños como máximo y éstos con huella mínima de 28 cm. y contrahuella máxima de 18,00 cm. (excepto escaleras interiores de viviendas) y salvo condiciones más restrictivas de normativas sectoriales (Protección contra incendios y accesibilidad).

Quedan prohibidas las escaleras compensadas y con mesetas partidas excepto en viviendas unifamiliares en que podrán tener menores anchos, mayores contrahuellas y formas libres

La altura mínima de la barandilla o peto será de 0,95 m.

En edificios colectivos y de otros usos, se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales, de superficie en planta igual o mayor que dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escaleras, asegurando la ventilación bien, porque el lucernario sea fácilmente practicable ó mediante conductos de ventilación permanente a cubierta.

#### **ART. 28 SERVICIOS HIGIENICOS**

Estarán dotados de agua corriente fría y caliente, ventilación natural al exterior o forzada a cubierta, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes revestidas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2,00 m. de material impermeable vitrificado.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

#### **ART. 29 CONDUCTOS DE VENTILACION**

La evacuación de humos, gases o vapores se efectuará necesariamente mediante conductos hasta sobrepasar la cubierta propia y ventanas de los colindantes, no autorizándose la evacuación a fachadas o patios.

Se prohíbe la colocación de conductos en las fachadas principales, debiendo preverse su situación en los proyectos de edificios de nueva construcción y autorizándose en los ya construidos por patios o zonas no visibles desde vía pública.

Serán independientes de los conductos de ventilación de los de evacuación de humos, gases, etc. Cumplirán los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE.

#### **ART. 30 AISLAMIENTOS**

En todo edificio, cualquiera que sea su uso, se asegurará el aislamiento térmico, acústico, contra la humedad y contra el fuego, cumpliendo lo

establecido en la legislación vigente aplicable a cada caso.

### **ART.31 INSTALACIONES ESPECIALES**

Cumplirán la reglamentación correspondiente, ejecutándose de modo que no suponga molestias o peligro para el entorno y sus habitantes por gases, olores, ruidos, vibraciones, vistas ...

Los edificios cumplirán la Normativa de protección contra incendios, lo que se justificará detalladamente en los proyectos presentados a licencia.

En edificios colectivos se cumplirá la normativa sobre infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación señalados en el R. Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero, prohibiéndose las antenas en fachadas y los reglamentos que la desarrollan.

### **ART. 32 ELEMENTOS DE PROTECCION**

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas de una altura mínima de 95 cm. y huecos sin riesgo de caída de objetos para las personas.

Las jardineras, macetas y cualquier elemento doméstico que tenga autorización para ser colocado en fachadas o terrazas de edificios, deberá estar asegurado frente a caída o empuje del viento, sin riesgo para las personas o sus bienes.

### **ART. 33 TIPO DE EDIFICACION**

De acuerdo con el arto 9 LUCyL!99, las edificaciones, incluso prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno.

Se prohíbe la instalación de elementos destinados a cobijo de personas asimilables a caravanas o similares, en todos los tipos de suelo del sector.

### **ART. 34 COMPOSICION DE FACHADAS**

Se entiende por fachadas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación en los planos verticales de la misma.

Admitiéndose todo tipo de diseños y materiales apropiados para tal fin, con las excepciones que posteriormente se recogen.

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado, final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la

zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición y con acabados adecuados.

Se admiten todo tipo de materiales adecuados para tal fin

Se recomiendan los materiales característicos de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista elementos que no tienen misión de revestimiento. Como material de acabado se recomiendan la sillería y mampostería de piedra, los revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (blancos, ocre, )

Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra, o el bloque de hormigón tosco (sin acabado), el bloque de termoarcilla, y cualquier otro elemento asimilable, debiendo ser terminados con algún tipo de acabado visto, enfoscado, revoco enlucido etc.

Se prohíbe como materiales de terminación, (al exterior) el uso del fibrocemento y materiales asimilables cualquiera que sea su terminación, textura ó pigmentación y de chapa de acero en su acabado natural brillante, con reflejos metálicos ó reflectantes, así como las terminaciones con materiales aislantes, o elementos sin recubrimiento dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

Se admite todo tipo de colores y texturas.

Se recomiendan los colores característicos y sin brillo para fachadas: ocre terroso, verde oscuro apagado, marrón oscuro, negro mate.

Se prohíben las texturas, los colores ó tonos brillantes, con reflejos metálicos ó reflectantes.

En edificios de gran tamaño o desarrollo de fachada, y en especial los edificios para equipamientos o servicios terciarios, evitarán los colores impactantes, tendiendo a colores suaves, característicos de la zona, de fácil integración en el paisaje y utilizando cambios de tono para compartimentar visualmente los grandes volúmenes o planos de fachada.

## **ART. 35 VENTANAS Y HUECOS**

La superficie de los huecos de ventilación e iluminación natural de cada pieza habitable no será inferior a un octavo (1/8) de la que tenga dicha pieza.

Las piezas no habitables que requieran ventilación con independencia de su uso, podrán hacerlo a través de conductos de ventilación con las dimensiones necesarias para la ventilación natural, de tiro forzado u otro sistema de ventilación mecánica

Se prohíben las ventanas en colindancias, salvo las de servidumbre permitidas por el Código Civil y los cerramientos con bloques de vidrio

traslucido.

Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, particiones y colores tradicionales de la zona.

Se Admiten todo tipo de diseños y materiales apropiados para tal fin, con las excepciones que posteriormente se recogen.

Se prohíbe las carpinterías con acabados de apariencia metálica brillante.

#### **ART. 36 REJAS**

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

Se prohíbe la cerrajería con acabados de apariencia metálica brillante.

#### **ART. 37 ELEMENTOS DE INSTALACIONES**

Todos aquellos elementos como casetones de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, paneles solares, antenas parabólicas, antenas de emisoras y radioaficionados, pararrayos, etc. deberán quedar dentro de la parcela, ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Las chimeneas y conductos de ventilación se adaptarán en lo posible, a la tradición del entorno en cuanto a diseño, materiales y remates, evitándose los de apariencia metálica brillante o reflectante o los prefabricados de diseño inadecuado al entorno.

Los conductos y los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada o enterrados en las aceras.

Todos los edificios estarán dotados con las instalaciones de agua corriente potable, saneamiento y corriente eléctrica, siendo de aplicación la normativa sectorial correspondiente y las propias del Ayuntamiento

#### **ART. 38 VALLADO DE PARCELA**

Son elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas, entre estas ó entre estas y la vía pública.

Admitiéndose todo tipo de diseños y materiales apropiados para tal fin, con las excepciones que posteriormente se recogen.

Los cerramientos con la vía pública no sobrepasarán 2,20 m de altura máxima total, sobre la rasante oficial de la acera, ajustándose a la alineación oficial.

Los cerramientos entre parcelas no sobrepasarán 2,50 m de altura máxima total sobre la rasante del terreno en cada punto.

En ambos casos, no podrán sobrepasar con elementos ciegos 1,20 m sobre la rasante, pudiéndose superar dicha altura alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, entramado metálico tratado etc), siempre que el elemento ciego no supere el 25% del total ó todo diáfano.

Todos los cierres, de carácter provisional o definitivo, prefabricados o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura

Se recomiendan los diseños respetuosos con los tradicionales de la zona. Se admiten todo tipo de materiales adecuados para tal fin

Se recomiendan los materiales característicos de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista elementos que no tienen misión de revestimiento. Como material de acabado se recomienda murete de mampostería, revoco en tonos tradicionales de la zona, bloque de hormigón cara vista en tonos tradicionales de la zona, forja o entramado metálico, cierres vegetales.

Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo tosco de obra, o el bloque de hormigón tosco (sin acabado), el bloque de termoarcilla, y cualquier otro elemento asimilable, debiendo ser terminados con algún tipo de acabado visto, enfoscado, revoco enlucido etc.

Se prohíbe como materiales de terminación, (al exterior) el uso del fibrocemento y materiales asimilables cualquiera que sea su terminación, textura ó pigmentación y de chapa de acero en su acabado natural brillante, con reflejos metálicos ó reflectantes, así como elementos sin recubrimiento dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

Se admite todo tipo de colores y texturas.

Se recomiendan los colores característicos y sin brillo, verde oscuro apagado, marrón oscuro, negro mate.

Se prohíben las texturas, los colores ó tonos brillantes, con reflejos metálicos ó reflectantes.

### **ART. 39 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

En el interior de las parcelas en que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional la instalación de casetas prefabricadas o construcciones para servicio de las mismas o almacén de materiales o elementos de la construcción, así como el vallado provisional de la parcela por la alineación oficial.

El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar estas construcciones y el vallado provisional mencionado.

Estas construcciones y el vallado provisional, deberán ser retirados o demolidas a la terminación de la obra principal.

### **ART. 40 TENDEDEROS**

En los edificios colectivos ó de otros usos, todas las viviendas dispondrán de espacio o sistema para tendedero en una zona exterior ó de fácil ventilación, deberá de contar con un elemento que anule el impacto ambiental, tal como paneles, lamas, elementos fijos, corredero, ó plegable, sin verter aguas a vía pública, cumpliendo además las ordenanzas de volumetría y estéticas.

En las viviendas unifamiliares se podrá disponer en los espacios libres de parcela siempre que no se realice en la que da a la vía pública.

### **ART. 41 TOLDOS O MARQUESINAS**

Elementos sobresalientes sobre el plano de edificación para protección solar o de lluvia.

Serán estables estructural mente y frente al viento.

Las marquesinas sobre los espacios libres de parcela tendrán la misma limitación que los aleros en cuanto a la dimensión del vuelo que no podrá sobresalir mas de 1,00 m del plano de la edificación.

Las marquesinas ó tejadillos que se realicen sobre el vial, como sería el caso de los realizados sobre las puertas de acceso a las parcelas, la altura mínima sobre rasante será 3,50 m y vuelo inferior al ancho de la acera en 1,00 m no.

Podrán prohibirse en los casos en que alteren la configuración de la fachada, en edificios o zonas de interés arquitectónico.

Deberá respetarse el arbolado y no dificultar la visibilidad de las señales de tráfico o información pública.

### **ART. 42 CARTELES Y MUESTRAS**

Los carteles y anuncios estarán situados sobre el plano de fachada pero sin sobrepasar el nivel del forjado de techo de planta baja y respetando la composición y materiales de la fachada. Se procurará que queden integrados dentro de los huecos de planta baja.

No se autorizan carteles en cubierta ni en plantas de pisos, salvo dentro del hueco de las ventanas, si el espacio se destina exclusivamente a actividad comercial. Las placas profesionales se situarán uniformemente en la zona de portal.

#### **ART. 43 BANDERINES**

Podrán admitirse anuncios en planta baja, situados perpendicularmente al plano de fachada de menos de 0,5 m<sup>2</sup> de superficie, siempre que estén a una altura mínima sobre la acera de 3,50 m y con vuelo inferior en 0,50 m al ancho de la acera.

#### **ART. 44 SEÑALIZACIÓN DE FINCAS**

Toda edificación deberá estar señalizada con el número correspondiente a la vía en que esté situada.

#### **ART. 45 SERVICIO DE CORREOS**

Los edificios dispondrán de buzones para la correspondencia de acuerdo con la reglamentación vigente.

### **4. CAPITULO IV-ORDENANZAS DE LOS USOS DEL SUELO DETERMINACIONES SOBRE REGULACIÓN DE LOS USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

**USO PREDOMINANTE EN EL SECTOR:** -Uso Residencial.

#### **ART.46 USO RESIDENCIAL**

**DEFINICIÓN:** Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

**DELIMITACION, AMBITO DE APLICACION:** Delimitado en los planos de Ordenación con la trama correspondiente, y señalado con las siglas RAP, y RAD.

Con las siguientes superficies:

SIGLAS	SUPERFICIE M2
RAP	8.834,00 m <sup>2</sup>
RAD	8.720,00 m <sup>2</sup>

**USO PREDOMINANTE Ó CARACTERISTICO:** Residencial unifamiliar.

## **46. 1.- CLASES DEL USO RESIDENCIAL:**

### **CLASE RU, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

Vivienda unifamiliar aislada, situada en una única parcela con acceso peatonal y rodado desde la vía o espacio público.

En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser, pareada y adosada con otras edificaciones de las mismas características.

Vivienda unifamiliar pareada aquella vivienda unifamiliar que esta unida por uno de sus linderos a otra vivienda unifamiliar, con acceso peatonal y rodado desde la vía o espacio público, pudiendo ser común el acceso rodado para ambas.

La vivienda unifamiliar adosada podrá situarse, junto con una o más viviendas de las mismas características, sobre una ó varias parcelas, con la condición que la parcela sobre la que se sitúan, tenga una superficie igual ó mayor a la suma de las superficies mínimas que le corresponderían como parcelas individuales y no sobrepase el frente máximo de edificación sobre rasante. Con acceso peatonal y rodado desde la vía o espacio público, en este caso el acceso rodado puede ser común para todas ellas.

### **CLASE RA, RESIDENCIAL PARA ALOJAMIENTO**

Edificación para estancia y alojamiento colectivo con los servicios necesarios. Residencia Comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas, no configurando núcleo que pudiera considerarse familia (residencias de estudiantes o profesores, internados, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

Debiendo en este caso cumplir con la Normativa sectorial correspondiente.

## **46.2.- DETERMINACIONES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

**TIPOLOGIA CARACTERISTICA:** Edificación, aislada, pareada ó adosada.

**ALINEACIONES OFICIALES:** Señaladas en los planos de ordenación.

**CARACTERISTICAS DE LA PARCELA ó SUBPARCELA:** En este Plan Parcial, se establece como parcela mínima aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar y que reúna los requisitos para cada uso tipológico.

**PARCELACIONES, AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES:** Las parcelas destinadas al uso de Vivienda unifamiliar podrán dividirse para formar parcelas de menor dimensión y superficie variable, agruparse y volverse a segregar ó dividir, siempre que las parcelas ó subparcelas resultantes cumplan la condición de parcela mínima y frente de fachada mínima especificado para cada uso tipológico residencial unifamiliar. La división, agrupación y posterior segregación

Ó división se deberá producir en un solo acto a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

### **CONSTRUCCIONES AUXILIARES:**

En los espacios libres de parcela podrán realizarse construcciones auxiliares de planta baja que no sobrepasen 3,00 m de altura máxima y 18, 00 m<sup>2</sup> de superficie construida. Podrán adosarse a otro de similares características cuando se presente proyecto conjunto y/o compromiso ante el Ayuntamiento de los propietarios afectados, debiendo realizarse en ambos casos obligatoriamente la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. No computará a efectos de edificabilidad máxima. Estéticamente estarán acordes con la edificación principal, empleándose en su construcción materiales similares a los de aquella, cumpliendo para ello las condiciones generales de edificación señaladas a tal fin.

### **SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:**

Los sótanos y semisótanos se podrán dedicar a usos auxiliares y complementarios de la vivienda, como aparcamientos, trasteros, almacenes, bodegas, salas de las diferentes instalaciones, gimnasios y similares

## **46. 3.- CRITERIOS DE DISEÑO**

Se aplicaran las condiciones generales de la edificación para todos los usos recogidas anteriormente

Condiciones particulares:

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una décima parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre los cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m<sup>2</sup>.

C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán

recogidas y eliminadas conforme señala la normativa sectorial de aplicación.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

C.5. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será por encima del alero de cubierta. Se exceptúan de estas condiciones la evacuación de productos provenientes de la combustión en calderas individuales de gas.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del alero de la edificación más alta. En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

Cumplirá las condiciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

D. Condición de superficie y dimensiones mínimas.:

El programa mínimo de vivienda es el formado por cocina, comedor, cuarto de estar ó pieza que agrupe a las anteriores, 1 dormitorio de dos camas y cuarto de aseo ó baño, en las condiciones que se señalan en el presente artículo.

Este programa mínimo tendrá una superficie no inferior a 45 m<sup>2</sup> útiles. Esta superficie podrá excepcionarse y adaptarse a su normativa específica si la hubiera, para el cumplimiento de los artículos 18.2 y 27.2 del Decreto 52/2002 de Desarrollo y Aplicación del Plan director de Vivienda y Suelo de Castilla y León y el posterior Decreto 99/2005 de 22 de Diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, en caso de que el promotor se acoja a cualquiera de los Planes Directores de Vivienda y Suelo de régimen estatal ó autonómico, u otra normativa que los desarrolle, complemente ó sustituya.

Dimensiones y características de las piezas:

a) Los dormitorios de una sola cama no tendrán una superficie útil menor a 6 m<sup>2</sup>, y los de dos camas a 10 m<sup>2</sup>.

b) El comedor ó cuarto de estar tendrá una superficie de al menos 14 m<sup>2</sup>

c) La cocina tendrá al menos 7 m<sup>2</sup> de superficie. Si la superficie constituyese una sola pieza con el cuarto de estar o comedor, no tendrá una superficie inferior a 20 m<sup>2</sup>.

Las cocinas han de ser independientes de los aseos ó baños y no servirán de paso entre estos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas. Dispondrán al menos de un fregadero y tendrán una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.

d) El aseo tendrá una superficie de al menos 1,50 m<sup>2</sup>, estará dotado de red de

suministro de agua y dispondrá de material vitrificado en toda la extensión de los paramentos verticales y del suelo. Todos los desagües de los aparatos sanitarios estarán dotados de sifón de cierre hidráulico y de ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres hidráulicos. El aseo, cuando sea único, constará de un inodoro, un lavabo y una ducha ó bañera.

e) Los cuartos de baño tendrán una superficie mínima de 3,00 m<sup>2</sup>. Dispondrá de material impermeable vitrificado en toda la extensión de los paramentos verticales y del suelo. Todos los desagües de los aparatos sanitarios estarán dotados de sifón de cierre hidráulico y de ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres hidráulicos. El cuarto de baño, cuando sea único, constará de un inodoro, un lavabo y una ducha ó bañera.

f) La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, que tendrá como mínimo 1 m

En los cuartos de baño, aseos vestíbulos, pasillos, distribuidores y hasta el 30% de la superficie de la cocina, la altura mínima de planta referida como carácter general de estas normas podrá reducirse hasta un mínimo de 2,20 m. Las escaleras interiores de viviendas, tendrán formas, anchos y peldaños de medidas libres.

Estas superficies podrá excepcionarse y adaptarse a su normativa específica si la hubiera, para el cumplimiento de los artículos 18.2 y 27.2 del Decreto 52/2002 de Desarrollo y Aplicación del Plan director de Vivienda y Suelo de Castilla y León y el posterior Decreto 99/2005 de 22 de Diciembre, por el que se regula la promoción,

adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, en caso de que el promotor se acoja a cualquiera de los Planes Directores de Vivienda y Suelo de régimen estatal ó autonómico, u otra normativa que los desarrolle, complemente ó sustituya.

#### **46. 4.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

Se ajustará a las condiciones generales de edificación.

Tipo de edificación: Vivienda unifamiliar con la tipología adecuada al destino.

Número de plantas máximo: Dos (8+ 1 )

La altura máxima de la edificación a la cara inferior del alero será de 7,50 m. La altura máxima a la cumbrera será de 12,00 m.

Ocupación: la señalada para cada tipo.

Retranqueo a alineación oficial: 3 m.

Retranqueo a linderos: 3 m

Aparcamiento: Una plaza de garaje por vivienda ó por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación de otros usos, en el edificio o en el exterior en la parcela.

#### **46.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas

generales recogidas en las condiciones de edificación, especialmente en lo que se refiere a ordenación de volúmenes, materiales y colores. Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas.

#### 46. 6.- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN.

De acuerdo a lo establecido en le Artículo 39 de la Ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, se establece, para el uso Residencial Unifamiliar, como uso predominante en el Sector, un coeficiente de ponderación de valor numérico = 1.

#### 46. 7.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA:

Definición: Edificación de una Vivienda Unifamiliar independiente, situada en una única parcela y separada de todas sus caras de otras edificaciones ó de lindes de parcela, con acceso peatonal y rodado desde la vía o espacio público.

DELIMITACION, AMBITO DE APLICACION: Delimitado en los planos de Ordenación con la trama correspondiente, y señalado con las siglas RAP.

USO PREDOMINANTE Ó CARACTERISTICO: Residencial unifamiliar.

Parámetros de Parcela:

Superficie mínima: .....	450 m <sup>2</sup>
Frente mínimo: .....	14 m
Fondo mínimo: .....	20 m

#### Parámetros de Edificación:

<b>Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>):</b> .....	S/TABLA - Art. 52
<b>Retranqueo a alineación oficial (mínimo.) :</b>	3m
<b>Retranqueo a lindero (mínimo):</b> .....	3m
<b>Retranqueo a otros edificios (mínimo):</b>	2/3 de la altura del mas alto
<b>Frente máximo de edificación:</b> .....	Una Vivienda
<b>Altura máxima de la edificación:</b> .....	7,50 m alero, 12,00 m cubriera
<b>Nº de Plantas máximas:</b> .....	Dos plantas

**CONDICIONES DE LA EDIFICACION AUXILIAR: - Superficie máxima: 18 m.**

- **Altura máxima:** planta (PB)/3 m.

- **Separación a linderos:** Mínimo 3 m, pudiendo adosarse con las

condiciones establecidas en el ART. 46.2

No computará a efectos de edificabilidad: Las edificaciones auxiliares de Planta baja (hasta un máximo de 18 m<sup>2</sup>), la planta sótano y semisótano y la planta bajo cubierta.

**CONDICIONES DE USO: ESTE USO COEXISTIRA CON EL UNIFAMILIAR PAREADA CON LAS CONDICIONES QUE EN AQUEL SE ESPECIFICAN**

**Uso Predominante:** -Uso Residencial, categoría RU, Vivienda unifamiliar.

**Usos Permitidos:** -Uso Residencial, categoría RA., Residencial Alojamiento

-Uso Terciario: En todas las categorías.

-Uso Aparcamiento.

**DELIMITACION, AMBITO DE APLICACION:** Delimitado en los planos de Ordenación con la trama correspondiente, y señalado con las siglas RAP.

**USO PREDOMINANTE Ó CARACTERISTICO:** Residencial unifamiliar.

Parámetros de Parcela:

-Uso Dotacional: Equipamientos.

**Uso Obligado:** -Uso Aparcamiento

**Uso Prohibido:** -Los demás

**46. 8.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA:**

**Definición:** Edificación de una Vivienda Unifamiliar unida por uno de sus linderos a otra vivienda unifamiliar, con acceso peatonal y rodado desde la vía o espacio público, pudiendo ser común el acceso rodado para ambas.

Solo podrán adosarse al lindero, cuando se presente proyecto conjunto y/o compromiso ante el Ayuntamiento de los propietarios afectados, debiendo realizarse en ambos casos obligatoriamente la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad.

Superficie mínima: .....	400 m <sup>2</sup>
Frente mínimo: .....	12 m
Fondo mínimo: .....	12 m

**Parámetros de Edificación**

Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> ): .....	S/TABLA - Art. 52
Retranqueo a alineación oficial (mínimo) :	3m
Retranqueo a lindero (mínimo): .....	Pareada o 3 m
Retranqueo a otros edificios (mínimo):	Pareada ó 2/3 de la altura del mas alto
Frente máximo de edificación: .....	2 Viviendas
Altura máxima: .....	7,50 m alero, 12,00 m cumbrera
Nº de Plantas máximas: .....	Dos plantas.

**CONDICIONES DE LA EDIFICACION AUXILIAR:**

- Superficie máxima: 18 m.
- Altura máxima: planta (PB)/3 m.
- Separación a linderos: Mínimo 3 m, pudiendo adosarse con las condiciones establecidas en el ART. 46.2

No computará a efectos de edificabilidad: Las edificaciones auxiliares de Planta baja (hasta un máximo de 18 m<sup>2</sup>), la planta sótano y semisótano y la planta bajo cubierta.

**CONDICIONES DE USO: ESTE USO COEXISTIRA CON EL UNIFAMILIAR AISLADA**

Uso Predominante: -Uso Residencial, categoría RU, Vivienda unifamiliar Usos Permitidos: -Uso Residencial, categoría RA., Residencial Alojamiento

- Uso Terciario: En todas las categorías.
- Uso Aparcamiento.
- Uso Dotacional: Equipamientos.

Uso Obligado: -Uso Aparcamiento

Uso Prohibido: -Los demás

**46. 9.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA O EN HILERA:**

Definición: Conjunto de edificaciones de viviendas Unifamiliares en hilera unidas por uno o más linderos a otras edificaciones similares. Cuando se promocióne una sola vivienda, si -

corresponde al extremo de la hilera el plano de la edificación coincidente con el lindero por el que se adosa deberá ser ciego, si correspondiese a una de las intermedias serán ciegos los linderos por los que se adosa.

La vivienda unifamiliar adosada podrá situarse, junto con una o más viviendas de las mismas características, sobre una ó varias parcelas, con la condición que la parcela sobre la que se sitúan, tenga una superficie igual ó mayor a la suma de las superficies mínimas que le corresponderían como parcelas individuales y no sobrepase el frente máximo de edificación sobre rasante. Con acceso peatonal y rodado desde la vía o espacio público, en este caso el acceso rodado puede ser común para todas ellas.

**DELIMITACIÓN, AMBITO DE APLICACIÓN:** Delimitado en los planos de Ordenación con la trama correspondiente, señalado con las siglas RAD 1 Y RAD2.

**USO PREDOMINANTE O CARACTERÍSTICO:** Residencial unifamiliar.

**Parámetros de Parcela:**

## Parámetros de Edificación:

<b>Superficie mínima: ..</b>	100 m2
<b>Frente mínimo: .....</b>	5m
<b>Fondo mínimo: .....</b>	10m

Uso Obligado:

### CONDICIONES DE LA EDIFICACION

**AUXILIAR: - Superficie máxima: 18 m.**

- **Altura máxima:** planta (PB)/3 m.

- **Separación a linderos:** Mínimo 3 m, pudiendo adosarse con las condiciones establecidas en el ARI. 46.2

No computará a efectos de edificabilidad: Las edificaciones auxiliares de Planta baja (hasta un máximo de 18 m2), la planta sótano y semisótano y la planta bajo cubierta.

**Uso Predominante:** -Uso Residencial, categoría RU, Vivienda unifamiliar

**Usos Permitidos:** -Uso Residencial, categoría RA., Residencial Alojamiento

Uso Prohibido:

-USO Terciario: En todas las categorías.

-USO Aparcamiento.

-Uso Dotacional: Equipamientos.

-Uso Aparcamiento

-Los demás

### 46.10.- CONDICION DE APLICACIÓN A TODAS LAS TIPOLOGIAS, AISLADA, PAREADA Y ADOSADA

Cuando en aplicación del Decreto 52/2002 de Desarrollo y Aplicación del Plan director de Vivienda y Suelo de Castilla y León y el 99/2005 de 22 de Diciembre, u otra normativa que los desarrolle complemente ó sustituya, se proyecte vivienda joven, deberán respetarse únicamente los parámetros de edificación que definen el volumen para cada tipología, la edificabilidad total de lo/s porcelc/s sobre la que se construya, así como el aspecto exterior de la tipología, pudiendo variarse el parámetro del número máximo de viviendas que definen el frente máximo de edificación, así como los parámetros de parcela de superficie mínima, frente y fondo mínimo de forma que se acomode a las singularidades requeridas para vivienda joven, pudiendo tener en este caso elementos y/o accesos comunes a varias viviendas.

## **ART. 47 USO DE EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES TERCIARIAS**

**DEFINICIÓN:** Se consideran las que tienen por objeto la prestación de servicios de toda índole, administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, comerciales, hosteleros, de hospedaje, de espectáculos, recreativos, etc. y todos aquellos que se consideren necesarios, tanto de las empresas como de particulares, pudiendo corresponder tanto a la administración como a particulares.

### **CLASES**

**CLASE TI.** Oficinas, despachos y actividades domésticas:

**T.1.A.** Oficinas privadas o de función pública, destinados a ofrecer servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información y demás actividades asimilables, Podrán localizarse en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, que sea autorizable por la legislación sectorial de aplicación y sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, a no ser que se localice en planta baja. En todo caso deberán tener accesos separados.

Los despachos profesionales y determinadas actividades industriales y de servicios, inocuas y de actividad limitada (peluquerías, talleres domésticos de confección, alojamiento de huéspedes, albergues, academias, casas para la tercera edad, asociaciones, etc. y demás actividades asimilables pueden establecerse en cualquier planta de edificios destinados a vivienda, siempre que se resuelvan sin incomodidad para ambos usos.

En ambos casos, las instalaciones y equipos estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias al resto de los usuarios del edificio. Siendo de aplicación las condiciones de la vivienda a que están anexas además de las correspondientes a la legislación sectorial de aplicación.

**T.1.B** Edificio para: oficinas privadas o de función pública, destinados a ofrecer servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información etc. y demás actividades asimilables. Pueden autorizarse en suelo urbano residencial, deberán establecerse en edificios exclusivos aislados, debiendo cumplir la legislación sectorial de aplicación y las condiciones generales de edificación.

**CLASE T2\_** Comercios, hostelería, servicios y de relación:

**T.2.A** Comercios minoristas, servicios bancarios, servicios de gestión, servicios de relación, bares y restaurantes, obradores, pequeños negocios familiares, clubs etc. y demás actividades asimilables, podrán establecerse en planta baja de edificios de vivienda siempre que sea autorizable por la legislación sectorial de aplicación. Las instalaciones y equipos estarán dotados de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias al resto de los usuarios del edificio. Siendo de aplicación las condiciones de la vivienda a que

están anexas además de las correspondientes a la legislación sectorial de aplicación y las condiciones generales de edificación.

**T.2.B** Comercios mayoristas, galerías comerciales, centros de convenciones, hoteles, residencias de la tercera edad etc. y demás actividades asimilables. Pueden autorizarse en suelo urbano residencial, deberán establecerse en edificios exclusivos aislados, debiendo cumplir la legislación sectorial de aplicación y las condiciones generales de edificación.

Las actividades comerciales tendrán en cuenta la Ley 2/1996 de 18 de junio de Equipamientos Comerciales de Castilla y León (LEC/96J, la Ley 7/1996 de 15 de Enero de Ordenación del Comercio Minorista (LOCM/96J, su desarrollo legal y las disposiciones del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León. Se consideran grandes establecimientos comerciales aquellos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público superior a 1000 m<sup>2</sup> en poblaciones de menos de 10.000 h. según arts. 8 y 9 LEC/96, por lo que requerirán previamente la redacción y aprobación de un Plan Especial, Parcial o Modificación Puntual del Planeamiento Urbanístico, según el tipo de suelo en que deban emplazarse y con las condiciones señaladas.

**CLASE T3.** Espectáculos y actividades recreativas:

Deben cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R. Decreto 2816/1982 de 27 de agosto).

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

Pueden autorizarse en suelo urbano residencial y/o equipamiento en edificio aislado no destinado a vivienda cumpliendo obligatoriamente las condiciones de reserva de aparcamiento, El T.I.A podrá compartir edificación con el uso residencial, cuando se den las condiciones en el establecidas

Se ajustará a las condiciones generales de edificación. Deben cumplir la normativa sectorial específica. Resolverán dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad, fijándose como máximo los siguientes límites:

Tipo de edificación: Edificación aislada con la tipología adecuada al destino.

Número de plantas máximo: Dos (B+ 1)

La altura máxima a la cara inferior del alero será de

7,50 m. La altura máxima a la cumbre será de

12,00 m. Ocupación: La de la zona de ordenanza

donde se ubique Retranqueo a alineación oficial: 3

m.

Retranqueo a linderos: 3 m

**CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, recogidas en las condiciones generales de edificación.

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en

las condiciones generales estéticas.

## **ART. 48 ESPACIOS LIBRES PUBLICOS, E L P.**

**DEFINICIÓN:** Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo.

Son Aquellos espacios reservados para las actividades humanas de disfrute del medio natural o de espacios ajardinados, así como las plazas y recintos al aire libre para estancia, ocio, manifestaciones culturales, etc., en el medio urbano.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (juegos infantiles, kioscos de bebidas, periódicos, flores, templetos de música, pérgolas, escenarios al aire libre, aseos públicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, almacén de útiles de limpieza,

Invernaderos, etc.)

**DELIMITACION. AMBITO DE APLICACION:** Señalado en los planos con la trama correspondiente y con las siglas ELP. Comprende las destinadas a espacios libres públicos con plantación de arbolado, jardinería y zonas de juegos. Con una superficie de 3.996 m<sup>2</sup>, (20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante, de acuerdo con el Art.44, aptdo. 30) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León). En el se reservan 200 m<sup>2</sup> para juegos infantiles, (DEC. 22/2004, ART 105, 2b) Y puede inscribirse un círculo de 20 m de diámetro.

### **CLASE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

#### **CLASE ELP 1**

Superficie de espacios libres públicos de forma y dimensiones adecuadas a su fin, en zonas soleadas no contaminadas, con condiciones para la estancia y el recreo, pavimentos adecuados y plantación de especies vegetales.

Pueden contener construcciones para juegos infantiles, aseos, cabinas telefónicas, quioscos de periódicos de flores, de refrescos y helados, templetos de música, pérgolas, escenarios al aire libre, aseos públicos, cabinas de teléfonos, parada de autobús, almacén de útiles de limpieza, Invernaderos, mobiliario urbano, fuentes sendas peatonales, carril bici y similares

#### **CLASE ELP 2**

Los cierres de parcela y ajardina mientas se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas.

El pavimento de la zona de juegos infantiles será de las denominados blandos.

**ALINEACIONES OFICIALES:** Señaladas en los planos de ordenación.

**CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:**

Son las reservadas para estos usos en este Plan Parcial, cuya superficie y linderos quedan definidos en los planos de ordenación.

**CONDICIONES DE EDIFICACION:** Solo se permitirá la construcción de edificios aislados al servicio del parque ó en consonancia con el uso, con altura máxima de 3,00 m. al alero y 6,00 m. a cumbre, salvo elementos ornamentales y edificabilidad máxima 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**POSICION DE LA EDIFICACION:**

- Retranqueo a alineación oficial: Mínimo 3 m. Superficie de espacios
- Retranqueo a linderos laterales: Mínimo 3 m.
- Retranqueo a lindero posterior: Mínimo 3 m.
- Retranqueo a otros edificios: Mínimo 3 m.

libres públicos de forma y dimensiones reservadas para juego infantil. Conteniendo exclusivamente juegos infantiles, toboganes, columpios, casetas

**CONDICIONES DE USO:**

- **Uso Predominante:** - Espacio libre público.
- **Usos permitidos:**

infantiles y similares. <b>CLASE ELP 3</b> Superficie de espacios libres	- ELP 1 Jardín urbano y áreas de juegos
	- ELP 2 Jueces infantiles
	- ELP 3 Pistas Deportivas

- **Usos prohibidos:** - Los demás públicos con pistas deportivas y construcción de graderíos y edificaciones para aseos y vestuarios para uso público o privado.

**CRITERIOS DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.**

Los pavimentos de las aceras y espacios libres, de nueva construcción o de reforma, deberán ajustarse al modelo que se señale en el proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, situación,

## ART. 49 EQUIPAMIENTOS EQ

**DEFINICIÓN:** Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, comerciales y otros que sean necesarios a la comunidad.

Comprenden aquellos centros donde se desarrollan actividades de carácter colectivo como consecuencia de necesidades o aspiraciones culturales y aquellas actividades al servicio de la sociedad a través de las que, de manera especializada, se atienden sectores diversos de la vida urbana.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, comerciales, religiosos, deportivos, servicios urbanos, servicios de infraestructura etc.

La iniciativa privada puede satisfacer determinadas necesidades sociales como actividad exclusiva, complementaria o alternativa, en función de las circunstancias sociales de cada momento.

Los Equipamientos quedan sometidos a las condiciones que se establecen en la legislación sectorial y las que se señalan en el Planeamiento.

**DELIMITACION. AMBITO DE APLICACION:** Señalado en los planos con la trama correspondiente y las siglas EQ 1 Y EQ 2 con las siguientes superficies EQ 1 = 1.114,00 m<sup>2</sup> y EQ 2 = 2.026,00 m<sup>2</sup>

**TIPOLOGIA CARACTERISTICA:** Edificación aislada.

**USO CARACTERISTICO:** Equipamientos. No se condiciona el destino ni la actividad a realizar.

### CONDICIONES ESTÉTICAS:

Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas y de edificación generales, aunque podrán variarse si con ello se mejora la calidad compositiva reforzando el carácter singular de la edificación pública, previa autorización. a la vista EAU Estudio de Adecuación Urbana en Suelo Urbano con uso de Espacios Libres de uso Público.

Los cierres de parcela y ajardina mientas se ajustarán a lo señalado en las condiciones estéticas generales

**ALINEACIONES OFICIALES:** Señaladas en los planos de ordenación.

- **Retranqueo a alineación oficial:** Mínimo 3 m.
  - **Retranqueo a linderos laterales:** Mínimo 3 m.
  - **Retranqueo a lindero posterior:** Mínimo 3 m.
  - **Retranqueo a otros edificios:** Mínimo 2/3 la altura del más alto
- Aparcamiento: Una plaza de garaje cada 200 m<sup>2</sup> de edificación, en el edificio o en el solar,

**APROVECHAMIENTO MÁXIMO POR PARCELA:** El aprovechamiento de esta parcela queda definida por la ocupación máxima, altura máxima y edificabilidad máxima.

**CONDICIONES DE USO:**

**CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA:**

Son las reservadas para estos usos en este Plan Parcial, cuya superficie y linderos quedan definidos en los planos de ordenación.

**OCUPACION MAXIMA:** 75%

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No computará a efectos de edificabilidad: la planta semisótano y la planta bajo cubierta.

**CONDICIONES DE EDIFICACION:**

**ALTURA MAXIMA :** 2 plantas (PB + 1), 7,5 m a alero y 12,00 m a cumbrera.

**POSICION DE LA EDIFICACION:**

**ART. 50 ESPACIOS ASOCIADOS A INFRAESTRUCTURAS E A 1, SERVICIOS URBANOS****DEFINICIÓN:**

Corresponde al sistema de instalaciones y espacios asociados a infraestructuras, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, comunicaciones y otros que sean necesarios, lo que comúnmente se denominan infraestructuras.

- **Uso Predominante:** - Reserva de suelo para equipamiento. No se condiciona el

destino ni la actividad a realizar.

- **Usos Permitidos:** - RA. Residencial Alojamiento

-Vivienda vigilante

- T.1. Edificio para oficinas públicas ó privadas

- T.2 Comercios, hostelería, servicios y de relación

- T.3 Espectáculos y actividades recreativas

- Uso de Servicios Urbanos.

- Servicios de infraestructuras

- Uso de Espacios Libres.

- **Uso Obligado:** - Uso de Aparcamiento.

- **Usos prohibidos:** - Los demás

**CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Procurarán ajustarse a las condiciones estéticas recogidas en las condiciones generales de edificación, especialmente en lo que se refiere a ordenación de volúmenes, materiales y colores, aunque podrán variarlas si con ello se mejora la calidad compositiva reforzando el carácter singular de edificio, (en especial los elementos singulares como, hitos, torres, espadañas, relojes y carillones, símbolos tradicionales, símbolos de la actividad etc, que podrán superar la altura máxima) previa autorización a la vista EAU Estudio de Adecuación Urbana en Suelo Urbano con uso de Espacios Libres de uso Público.

Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones estéticas generales

**DELIMITACION. AMBITO DE APLICACION**

Este Plan Parcial contempla la realización de todas las infraestructuras subterráneas en el viario y una parcela para Espacios Asociados a las Infraestructuras señalada en los planos con la trama correspondiente y las siglas E AI, su **superficie asciende a 53.30 m<sup>2</sup>**•

**CARACTERISTICAS DE LA PARCELA:**

No se establece parcela mínima para los Espacios Asociados a

Infraestructuras, determinándose su superficie en función del uso al que se destinen.

**OCUPACION:** Se permite la ocupación del 100% de la parcela.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** El suelo dedicado a este uso dispone de edificabilidad pero no tiene aprovechamiento lucrativo, debiendo ponerlos a disposición de las diferentes Compañías suministradoras de los diferentes servicios, previo los acuerdos que procedan.

**CONDICIONES DE EDIFICACION:**

Se desarrollará en una sola planta, con altura máxima de 4,00.

**CONDICIONES DE USO:**

Se permite el uso de Instalaciones e Infraestructuras Urbanas en cualquiera de sus modalidades considerándose incompatibles con este todos los demás usos.

Se permiten los usos propios ó directamente vinculados con las infraestructuras tales como:

Centros de Transformación y las instalaciones derivadas del suministro de energía eléctrica.

Los depósitos, las instalaciones de bombeo y auxiliares de abastecimiento y riego.

Telecomunicaciones multiservicio.

Producción de calor, calefacción y agua caliente sanitaria.

Se permite la coexistencia de todos ellos dentro de una misma parcela siempre que sean compatibles entre si.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Se realizarán de forma que minimice el impacto visual, se permite también el tratamiento opuesto de forma que tenga un tratamiento casi escultórico o de hito urbano asimilable a otros elementos urbanos.

Deberá cumplir con lo especificado en el apartado de este Plan Parcial denominado Proyecto de Urbanización.

**ART.51 USO RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**

**DEFINICIÓN:** Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento rodado y peatonal de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

**DELIMITACIÓN, ÁMBITO DE APLICACIÓN:** Señalado en los planos de Ordenación con la trama correspondiente. Con una superficie total de 11.756,70 m<sup>2</sup>

**CRITERIOS DE DISEÑO:** El viario se proyecta al menos, con la anchura mínima de 7,00 m. para calzadas y de 1,50 para aceras, de acuerdo con lo especificado en las Normas Urbanísticas Municipales.

En el plano de ordenación correspondiente de este Plan Parcial viene identificadas este tipo de calles, por la cota de anchura total y la sección transversal correspondiente.

Se contemplan la realización de 196 ud de aparcamiento de los cuales 6 son de minusválidos

Deberá cumplir con lo especificado en el apartado de este Plan Parcial denominado Proyecto de Urbanización.

#### CONDICIONES DE USO:

- **Uso Predominante:** - Viario y comunicaciones, tráfico rodado y peatonal

- **Usos Permitidos:** - Uso de Servicios Urbanos.

- Servicios de infraestructuras

- **Uso Obligado:** - Uso de Aparcamiento.

- **Uso Compatible:** - Pueden incluir elementos de mobiliario urbano, armarios

de las infraestructuras, pérgolas, aseos públicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús y sus marquesinas, etc.)

- **Usos prohibidos:** - Los demás

#### ART. 52 CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS y CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

PARC N°	SUP PAR M2	USOS	COEF PONDERACION	EDIFI CABILIDAD M2	APROV NETO M2/M2	N° VIV	PARC N°
1	590,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	1
2	595,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	2
3	605,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	3
4	625,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	4
5	627,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	5
6	631,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	6
7	634,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	7
8	637,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	8
9	640,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	9
10	643,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	10
11	646,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	11
12	650,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	12
13	653,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	13
14	658,00	RESIDENCIAL UNIF. AISLADA y/o PAREADA	1	321	321	1	14
15	1.090,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1394	1394	8	15
16	1.090,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1394	1394	8	16
17	1.090,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1394	1394	8	17
18	1.090,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1394	1394	8	18

19	1.057,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1352	1352	8	19
20	1.057,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1352	1352	8	20
21	1.057,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1352	1352	8	21
22	1.189,00	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1	1574	1574	8	22
SUMA	17.554,00			15.700	15.700	78	SUMA
ELP	7.764,78	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS					ELP
EQ 1	1.114,00	EQUIPAMIENTOS					EQ 1
EQ 2	2.026,00	EQUIPAMIENTOS					EQ 2
EAI	51,60	ESP. ASOCIADOS INFRAESTRUCT					EAI
VIARIO	10.624,62	VIARIO					VIARIO
TOTAL	39.135,00	SECTOR		15.700	15.700	78	TOTAL

Este tipo de suelo se señala en los planos de ordenación siguientes:

Plano de Ordenación. **00 1 ZONIFICACION USOS DEL SUELO**

Plano de Ordenación. **00 3 DESTINO DEL SUELO (PUBLICO / PRIVADO)**

Plano de Ordenación. **00 4 ORDENACION - PARCELARIO**

Plano de Ordenación. **0018 ESQUEMA DE EDIFICACION**

#### ART. 53 ESTUDIOS DE DETALLE

No se considera necesaria la redacción de Estudios de Detalle en el ámbito del Plan Parcial. No obstante, la Normas Urbanísticas Municipales contemplan la posibilidad de redactarlos para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas el Plan Parcial.

En el caso de redactar Estudios de Detalle deberán ajustarse a las determinaciones fijadas por el artículo 45 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y el 137 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### ART. 54 PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento y deberán de efectuarse en los plazos previstos en el Plan de Etapas y su contenido será el siguiente.

El Proyecto de Urbanización se tramitará por separado de este Plan Parcial de acuerdo con la opción así establecida en el Art. 95,3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El presente apartado tiene por objeto establecer las previsiones mínimas para la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente a este Plan Parcial, definiendo el trazado y las características de la red viaria y de las redes de las infraestructuras previstas en el Plan Parcial, siguiendo las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, así como la legislación sectorial de aplicación, con carácter particular.

Incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, agua potable, bocas de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, jardinería de espacios libres públicos incluso su red de riego, edificaciones asociadas a infraestructuras, etc. Comprenderán también las obras accesorias para el enlace de todos estos servicios con las generales existentes.

Será suficiente para poder edificar en el Sector, que se hayan constituido los correspondientes compromisos y que el Proyecto de Urbanización estuviera definitivamente aprobado.

La ocupación de las edificaciones que se construyan en el Sector queda condicionada a que la realización de las obras de urbanización que le afecte estén concluidas, así como sus conexiones a las infraestructuras existentes o a las de nueva implantación. Autorizándose a realizar las edificaciones al mismo tiempo que las obras de urbanización con el condicionamiento antes expuesto, con las garantías necesarias.

#### **54.1.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**

##### **Red Viaria**

##### **Definición:**

Sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

##### **Diseño:**

De acuerdo con lo especificado en las Normas Subsidiarias (11.2.5), la pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta los criterios municipales.,

Se tendrán en cuenta las condiciones de accesibilidad a minusválidos en los pasos de peatones, accesos a espacios públicos, etc., conforme a la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León.

El acceso al Sector S.-3 desde LE-311.se realizará con un acceso único, que se ha planteado desde vial existente, paralelo a la carretera por la margen opuesta al sector, que en la actualidad está pavimentado y formando parte de la red viaria de Palazuelo de Torio. señalando sobre el pavimento unas isletas que posibiliten la circulación ordenada, enfrentado el punto de entronque con la calle por la que se accede al apeadero de Feve, es decir conservando y mejorando la actual conexión. Esta prevista otra conexión con la LE 311, en el extremo del sector, pero solo de salida en dirección de la circulación de la carretera.

**Alineaciones y rasantes.**

**Alineaciones:** Corresponde a la línea que delimita el viario en relación con el resto de suelo del Sector, en general, separa la propiedad privada de la pública. Se señala como tal en la documentación gráfica de este Plan Parcial, se recogerán en el Proyecto de Urbanización y quedarán consolidadas físicamente con la ejecución del viario propuesto en este Plan Parcial. Se concretan en las secciones tipo de la red viaria, reflejadas en el plano de este Plan Parcial, 0- 5 Red Viaria y Secciones Tipo.

**Rasantes:** Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en la documentación gráfica de este Plan Parcial, se recogerán en el Proyecto de Urbanización y quedarán consolidadas físicamente con la ejecución del viario propuesto en este Plan Parcial. Se concretan en los planos de Ordenación de Perfiles Longitudinales, de este Plan Parcial, 0- 8, 0- 9, 0- 10.

**Aparcamiento**

**Definición:** Se denomina aparcamiento a todo espacio destinado al estacionamiento prolongado de vehículos a motor, a cubierto ó al aire libre.

**Delimitación ámbito de aplicación.** Señalado en los planos de Ordenación con la simbología correspondiente

**Criterios de diseño.**

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 m de ancho x 4,50 m. de longitud, con acceso libre excluyendo los accesos o lugares de maniobra necesarios para la movilidad de los vehículos.

Para vehículos que transporten o conduzcan personas discapacitadas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 m, conforme a lo establecido en la Ley 23/1998 de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

Se han previsto a lo largo de la red viaria, en unos casos en batería y en otros en línea, deberán quedar claramente definidos en el pavimento, las zonas donde se ubican y marcados mediante pintura.

Aparecen señalados en el Plano de este plan Parcial 0.5 RED VIARIA Y SECCIONES TIPO.

**Materiales y tratamiento****Calles con separación de tránsito.**

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17m., salvo casos excepcionales, debiendo rebajarse en los pasos de peatones hasta un máximo de dos (2) centímetros ..

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

El pavimento de las aceras será antideslizante, diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,00 m en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

Para aceras: Hormigón ruleteado y rayado, hormigón impreso, baldosa hidráulica, Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, elementos prefabricados etc.

Para aparcamientos, solera de hormigón con espesor mínimo de 20 cm. y una resistencia media mínima de 200 kg/cm<sup>2</sup>,

Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre zahorras naturales y artificiales, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

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

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Si la superficie de la explanada no queda 60 cm. por encima del nivel previsible de la capa freática, se adoptarán medidas para suprimir el exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento, asegurando la evacuación del agua infiltrada hacia la red de saneamiento ó arcenes.

La solución constructiva deberá garantizar un desagüe adecuado de las aguas de lluvia, mediante la disposición adecuada de sumideros ó absorvederos.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento

y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

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

Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, estos desniveles se tratarán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima del 33 por 100, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

### **Calles peatonales.**

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud, sin desniveles, de forma que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, a las parcelas o a los servicios de emergencia en su caso.

Su pendiente transversal no será superior al 4% con una pendiente longitudinal menor del 8%.

En todo caso la solución constructiva que se contemple en el proyecto de urbanización deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de sumideros.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,00 m diferenciándose por distinta cota.

Los materiales a utilizar que se definirán en el proyecto de urbanización, pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse Hormigón ruleteado y rayado, hormigón regleteado y cepillado, hormigón impreso, baldosa hidráulica, piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, elementos prefabricados, mezclas bituminosas en su color o coloreadas, , etc.

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

Si se optase por diferenciar la acera de la calzada por la interposición de un bordillo saltable, la altura máxima de estos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante. En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

#### **Vados permanentes**

Los accesos de entrada de vehículos a cada parcela requieren la ejecución de un vado permanente, en las calles con separación de tránsito.

Los vados previstos deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal. Se emplearán los mismos materiales que en el resto de la calle.

### **54.2.- INFRAESTRUCTURAS**

En general comprende las redes, instalaciones técnicas y sus espacios asociados, a través de las que se satisfacen los aspectos básicos para la habitabilidad e implantación de usos de la actividad humana en el territorio, y en especial en las zonas urbanas.

Corresponde al sistema de instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, comunicaciones y otros que sean necesarios, lo que comúnmente se denominan infraestructuras. En este plan parcial se destina una parcela de 112 m<sup>2</sup>, como espacio asociado para las instalaciones.

#### **Condiciones Generales de las Canalizaciones de Infraestructuras**

Las canalizaciones de las infraestructuras de los servicios urbanos se situarán en la red viaria, preferentemente debajo de las aceras, y espacios libres, a excepción del alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

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

**RED DE DISTRIBUCION DE AGUA**

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

**1. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA**

- A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
- D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios se ajustará a los valores que se indican en el cuadro n° 1

**RED DE DISTRIBUCION DE GAS**

- A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arqueta y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
- B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.
- C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro n° 2

**RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

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

CUADRO N° 1			
SEGUNDA CANALIZACIÓN DE SERVIICIOS	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICION RELATIVA CONDUCTORES ELECTRICOS y a= CANALIZACION
	DISTANCIA MINIMA PLANTA	DISTANCIA MINIMA CRUCE	
GAS AGUA TELEFONO	0,20 metros	0.20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO N°.2		
TIPO DE TUBERIA	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS
GAS		PROXIMIDAD MINIM   PROXIMIDAD

		EN PLANTA	MINIMA EN
Alta Presion B	>12 bar	0A0 metros	0,20 metros
Alta Presion A	4 bar < p < 12 bar		
Media Presión B	0A bar < p < 4 bar		
Media Presión A	0,05 bar < p < 0A bar	0,20 metros	0,10 metros
Baixa Presión	p < 0.05 bar		

### 54.3.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

#### Definición:

Sistema de redes e instalaciones asociadas para la distribución y suministro domiciliario de agua potable.

Diseño:

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de suministro de agua. MOPU. del 28 julio 1974 (BOE 2 y 3 octubre y 30 octubre 1974).

Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

OM Industria. 9 diciembre 1975 (BOE 13 enero y 12 febrero 1976).

El esquema de las redes de distribución se recoge en los planos de Ordenación correspondientes de este Plan Parcial, 0.11.

En la actualidad, la junta Vecinal de Palazuelo de Torío está realizando, con la autorización de Leonesa de Alquileres Inmobiliarios, el paso de una red de abastecimiento con una tubería de 90 mm. para el llenado de un deposito elevado que se ha de construir y una tubería de 110 mm., desde el deposito que pasará a formar parte de la red de abastecimiento de la localidad, es de esta última conducción de la que se realizará la conexión para dar servicio al Sector "S-3". Con esta obra queda asegurado el suministro del Sector y del resto de la localidad.

A la fecha de la redacción de este "Documento Refundido" según se recoge en el informe del Ministerio de Medio Ambiente - Confederación Hidrográfica del Duero con fecha de salida 7 de Junio de 2007, de acuerdo con el informe de los Servicios

Técnicos Municipales "se ha realizado la obra de captación de aguas en La Canalina ( la cual ya está funcionando) y depósito regulador, que según los datos del proyecto, cuenta con un caudal de agua en manantial de 4,8 l/s". a la que nos referíamos anteriormente. Continuando el informe de la confederación, " A la vista de los datos expuestos, se puede decir que existe disponibilidad de agua para atender la modificación del Plan parcial Sector "S-3", una vez terminada la tramitación correspondiente y otorgada la correspondiente concesión, con las características y condiciones en ella señaladas.

Para el proyecto de abastecimiento de agua, se estimará una dotación

de 250 l./hab.día. Por lo que el número de litros será de  $78 \text{ vivo} \times 3,5 \text{ habitantes por vivienda} \times 250 \text{ l./ habitante, día} = 68.250 \text{ litros diarios}$ . Se estiman 3,5 habitantes por vivienda de acuerdo a las estadísticas acepadas por la Junta de Castilla y León para el computo de densidad poblacional, en función del nº de viviendas.

La red está prevista mediante el sistema de anillos, que sirven perimetralmente a las parcelas o conjunto de ellas que forman manzana, para el suministro de las edificaciones y las bocas de riego y los hidrantes. En los puntos de bifurcación se dispondrán llaves de corte para facilitar la reparación parcial con la menor afección posible.

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad sesenta y cinco (60) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura con tierras exentas de andor mayor a 8 cm.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos mas desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobre presión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,5m/seg. y máxima del orden de 3 metros/ segundo, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable, los contadores estarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la Entidad suministradora. No podrá existir ninguna edificación sin contador individual, debiendo contar con llave de paso registrable.

Los hidrantes y bocas de riego, estarán empotrados en el pavimento, en arquetas con diámetros homologados, fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

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

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup>, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos.

### **Materiales**

La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas.

La red estará formada preferentemente por tubos de polietileno, pudiéndose usar optativamente, polipropileno, cloruro de polivinilo, o fundición. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 0,80 metros medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. Si no se adoptasen estas profundidades deberá preverse el refuerzo de las conducciones que furo necesario.

### **Bocas de riego.**

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

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

### **Hidrantes**

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Serán empotrados en el pavimento con una única salida, cuyo diámetro es de cien (100) milímetros.

#### 54.4.- RED DE SANEAMIENTO

##### Definición:

Sistema de redes e instalaciones asociadas para la evacuación de agua residual.  
fecales y pluviales.

##### Diseño:

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- R. Decreto-Ley 11/1995 de 28 de diciembre desarrollado por RD 509/1996 de 15 de marzo modificado por RD 2116/1998 de 2 de octubre.

- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de tuberías para el saneamiento de poblaciones.

El esquema de las redes de distribución se recoge en los planos de Ordenación correspondientes de este Plan Parcial. 0.12.

En la actualidad existe la red de la localidad que discurre dentro del sector paralelamente a la carretera León Collanzo LE-311 y es a esta a la que se va conectar la del Sector S-3.

Para dar cumplimiento del apartado 4,6.3 del Acuerdo de la sesión de la C.T.U. de 23 de Julio de 2007, de Aprobar Definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector S -3 Palazuelo de Torío. Ayuntamiento de Garrafe de Torío, de acuerdo con la nueva redacción dada por el "DECRETO 68/2006, de 5 de octubre" al Artículo 104 en el apartado 5 añadido, se propone: intercalar, tal como se recoge en el plano de "Esquema de Servicios - Red de Saneamiento" de este documento refundido, la instalación de una estación depuradora compacta independiente, entre el total del vertido del saneamiento proyectado para el Sector "S-3" y la red de saneamiento existente a la que se vierte, de forma que la capacidad del Sistema de depuración de aguas de Saneamiento del resto de la localidad de Palazuelo de Torío, no se vea alterado por la entrada en funcionamiento del Sector "S-3". En el proyecto de urbanización deberá dimensionarse esta estación depuradora para Sector "S-3".

No descartándose, que si durante el proceso de urbanización, de acuerdo con el Ayuntamiento y/o la Junta Vecinal. se diese la posibilidad de adherirse a la realización de una estación depuradora para el conjunto del término municipal o de la localidad, ó para mejora y/o ampliación de la existente, sustituir la instalación de la estación depuradora propuesta, por una aportación económica alícuota y acorde con el vertido total del Sector "S-3".

La red de alcantarillado responde a un sistema unitario dado que la

localidad no dispone de redes separativas. Toda la red verterá por gravedad con pendientes variables que garanticen que no se formen depósitos y que no erosionen el tubo. La velocidad mínima a sección llena será de 0,6 m/seg. y la máxima 3,0 m/seg.

En aquellos puntos en los que existen desagües naturales ó que sea posible el entronque con ellos, se conectarán los sumideros de pluviales de forma que se eliminan el caudal de escorrentías hacia cauces naturales.

Se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración

- Capacidad mínima de vertido de 200 l/hab/día en áreas residenciales.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,6-3,0 m/seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de diámetro 30 cm y 1 m<sup>3</sup> para las restantes.
- Pozos de registro registra bies en cambios de dirección y rasante y cada 50 m como máximo en alineaciones rectas.
- Tuberías de acuerdo con el Pliego de Prescripciones técnicas.
- Sección mínima de alcantarillado: 30 cm de diámetro.
- Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante

un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm de diámetro interior, pendiente <1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm en la acera junto a la fachada del solar.

- Las bajantes de aguas pluviales en fachada a vía pública deberán estar conectadas a los colectores, quedando prohibido su vertido directo sobre la acera o la calzada.

Además en el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

El caudal a tener en cuenta para el dimensionamiento de la red de aguas residuales se igualara al estimado para el abastecimiento por habitante y día, y que se vierte a la red en un periodo de diez horas, lo que supone incluido el caudal punta.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro, excepto en cabeceras de ramales si hay problemas de velocidad mínima.

Las pendientes mínimas se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no descendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos,

debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

La pluviométrica a considerar, para León, de acuerdo con la experiencia y tomando como base las curvas habituales de intensidad, duración de las lluvias y teniendo en cuenta los coeficientes de escorrentía y retardo, será de 25 l/sg-Ha.

Las características generales serán las mismas que para la red de fecales, si bien son admisibles menores velocidades.

Materiales de la red. La red estará formada por tubos de PVC liso de sección circular con copa, unión por junta labiada y rigidez de 8 KN./m<sup>2</sup>.

#### **54.5.- RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA**

##### **Definición:**

Sistema de redes e instalaciones asociadas para la distribución de energía eléctrica.

##### **Diseño:**

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968 de 28 noviembre Ministerio de Industria).

Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre y modificaciones) .

El suministro de energía eléctrica esta asegurado por la compañía suministradora Iberdrola S.A. que dispone de una línea de media tensión; situada en la parcela que se ha reservado para espacios asociadas a infraestructuras, en la que se dispondrá el centro de transformación en caseta prefabricada normalizada por la compañía suministradora. Desde el cual se distribuirá, mediante la red correspondiente, a todo el sector, tanto para las edificaciones como para el alumbrado público.

El esquema de las redes de energía eléctrica se recoge en los planos de Ordenación correspondientes de este Plan Parcial, 0.14.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento electrotécnico vigente, preyenendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT01 0 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y en el cálculo de las redes, se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

USO RESIDENCIAL	
Num. acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

### **Características de la Red.**

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, se tendrá en cuenta lo que determine las normas de la compañía suministradora.

Las instalaciones, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (instrucción MIBT006).

Los tubos serán de con PVC ARTICULADO, los diámetros a considerar será de 160 mm para canalizaciones generales, 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga para el resto.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

### **Arquetas:**

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de 1/2 pie de :r, sin enlucir o prefabricadas de hormigón.

Todas las derivaciones individuales dispondrán de arquetas de acometidas. Sus dimensiones serán las siguientes: quetas de derivación de líneas: 60x60 cm. de cerco interior de tapa x 50 cm. de profundidad media y dimensiones interiores las normalizadas por la empresa suministradora.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

#### **54.6.- ALUMBRADO PUBLICO**

##### **Definición:**

Sistema de redes e instalaciones asociadas para la distribución de energía para el alumbrado público mediante luminarias.

##### **Diseño:**

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre y modificaciones) .

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

Se tendrá especial cuidado con la contaminación lumínica, eligiendo el tipo de luminaria de bajo consumo, con buen rendimiento, y sin desperdicio de flujo lumínico hacia arriba.

El esquema de las redes de alumbrado publico se recoge en los planos de ordenación correspondientes de este Plan Parcial 0.14

##### **Criterios generales.**

El alumbrado público será de báculo vertical entre la parte exterior de la acera.

Dada la anchura reducida de las viviendas y las edificaciones se han de separar 3,00 m desde la alineación oficial, los báculos verticales se situarán en la línea interior de las aceras (la de las fachadas), permitiendo una altura libre mínima de altura libre mínima de 9 metros en viales 3,00m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán subterráneas.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión (VSAP) o vapor de mercurio de color corregido (VMCC). Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen buen rendimiento con buenas características cromáticas.

B. En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten

luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

C. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

D. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

<b>Niveles de iluminación (medias recomendadas)</b>			
	Luminancia	Uniformidad	Lámpara (lux)
Calles locales	10-7	0,25-0,15	V.S.A.P.
Sendas peatonales y Z.V	7-5	0,20-0,15	V.S.A.P. ó V.M.C.C.

E. Se admitirán para control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias Cut-Off.

F. Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alrededores de la calzada.

Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán

preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados al menos los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetra polar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetra polar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactares de maniobra.
- La maniobra de encendido, apagado se ejecutará mediante contactares tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactares y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-I-V9I de TELEMECANICA incorporada en el mismo Armario.
- Dispondrá de Dispositivos de Reducción de Potencia, par el ahorro de energía, de forma que ha partir de media noche se produzca la reducción de potencia

H- Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (0-200), de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (0-200), de dimensiones 60x60x80 cm.

### **Cajas de derivación.**

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes y dispondrá de toma de tierra independiente.

### **Características de la Red.**

Como norma general se instalarán un (1) tubo de protección en aceras y dos (2) en cruces de calzadas.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC ARTICULADO, con diámetros de 50 mm., 80 mm., 90 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola placa. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

También se podrán sustituir las placas por picas de dos (2) metros de longitud

## 54.7.- RED DE COMUNICACIONES

### **Definición:**

Sistema de redes e instalaciones asociadas para la distribución de las líneas de comunicación.

### **Diseño**

Deberá cumplirse con la reglamentación vigente.

Ley 11/1998 de 24 de abril General de Telecomunicaciones (BOE nº 99 de 25.4.98).

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero (BOE 28 febrero 1998) (Resolución 26 marzo 1998 BOE nº 80 1998).

Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero. Reglamento infraestructuras comunes de telecomunicaciones para

servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (BOE nº 58 9.3.99).

El esquema de las redes de comunicacione se recoge en los planos de ordenación correspondientes de este Plan Parcial, 0.15

mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registra bies, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencial que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

### **Conductores y Protección.**

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

### **Materiales y texturas.**

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, se tendrá en cuenta las condiciones generales de edificación armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

Los cerramientos, en caso de existir, se adaptarán a lo establecido en las normas generales de edificación de este Plan parcial.

### **Arbolado.**

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ornamentación natural o ajardina miento. Tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no

#### **Criterios de diseño generales.**

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de comunicaciones, telecomunicación por vídeo cable, de semaforización en su caso, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público ya descritas.

La comunicación por cable se instalará por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva para los mismos.

La canalización semafórica, en su caso, puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

Los armarios de distribución de telefonía se dispondrán integrados en las cercas de cerramiento.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

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

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

## **54.8.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

### **Alineaciones**

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

### **Topografía**

En todo lo posible, se mantendrán sin alteración la topografía soporte ~~tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad, con~~ respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

será menor 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 0,6 x 0,6. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60m.

En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán irse en lugares fácilmente - accesibles v estarán debidamente señalizados.

### **Dotaciones y servicios**

Dotaciones y servicios. Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

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

### **Infraestructuras.**

La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento. El resto de infraestructuras seguirá la pauta señalada para viales.

Si se dispusiera un sistema de riego automatizado, se realizará con inundadores para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

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

### **Protección.**

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares de árboles, por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser respuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.

Este apartado de "Proyecto de Urbanización" tiene por objeto establecer las previsiones mínimas para la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente a este Plan Parcial, definiendo el trazado y las características de la red viaria y de las redes de las infraestructuras

previstas en el Plan Parcial. Pero será aquel el que las defina en su totalidad, puesto que se tramitará posteriormente y separado del presente documento.

#### **54.9.- NORMATIVA SECTORIAL DE CARRETERAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO**

**la siguiente Normativa será de obligado cumplimiento en la parte del Sector S-3 que este influido por la carretera IE-311**

##### **Trazado**

Instrucción 3.1 .-IC sobre trazado de carreteras  
Instrucción C.E.- 1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de acceso a las carreteras regionales.

##### **Alumbrado.**

Orden circular de 31-3-64 que aprueba la 9 .1-IC. Alumbrado de carreteras. Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. 1.999.

##### **Escorrentía superficial**

Instrucción 5.2-IC "Drenaje superficial" (14-5-90)  
Precipitaciones máximas en 24 horas y sus periodos de retorno en España (Ministerio de Medio Ambiente 1998/99)  
Guía resumida del clima en España 1961-1900 (Ministerio de Medio Ambiente 1997) Mapa para el cálculo de máximas precipitaciones diarias en la España peninsular. Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones.  
Cálculo hidrometeorológico de caudales máximos en pequeñas cuencas naturales (mayo 1.987)  
Señalización



ORDENANZA PLANEAMIENTO ASUMIDO S-SUR-07  
(SUELO URBANIZABLE)

#### 4. NORMATIVA ESPECIFICA DEL PLAN PARCIAL: ORDENANZAS REGULADORAS.

##### 4.1 GENERALIDADES

Las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial tienen como objetivo la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del sector objeto del Plan Parcial, en base a la legislación urbanística aplicable y las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío.

##### 4.2 AMBITO DE APLICACIÓN

###### 4.2.1 Territorial

Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y la edificación en el ámbito territorial objeto del Plan Parcial, que coincide estrictamente con el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-OI), en el término municipal de Garrafe de Torío, delimitado como Sector según la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales y tal y como se recoge en los planos correspondientes.

###### 4.2.2 Temporal

La vigencia de las presentes Ordenanzas se producirá conforme a lo previsto en la Ley del suelo y en el art 70.2 de la Ley Reguladora de bases del régimen Local en su nueva redacción. A partir de la entrada en vigor, este Plan Parcial y sus Ordenanzas Reguladoras son un documento público, obligatorio y ejecutivo.

Público: cualquier administrado tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento la documentación constitutiva del Plan Parcial, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Obligatorio: el Plan Parcial y los Proyectos que lo desarrollan por igual a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, afectadas por la actuación urbanística, en lo que se refiere al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Este cumplimiento podrá ser exigible mediante la acción pública.

Ejecutivo: desde el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial y de sus Ordenanzas reguladoras, quedarán declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los efectos de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan Parcial al establecimiento de viales y servicios públicos, a la instalación o construcción de centros culturales, docentes y asistenciales, zonas verdes, parques y jardines. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de la legislación sectorial y administrativa que sea de aplicación en cada caso, así como de la obtención de las autorizaciones legales o administrativas precisas.

##### 4.3 TERMINOLOGIA

La terminología utilizada en el presente Plan Parcial y sus Ordenanzas reguladoras es, salvo indicación expresa en contrario, la recogida en el

correspondiente articulado de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torio.

#### 4.4 VINCULACION E INTERPRETACIÓN

Se previene que todos los documentos integrantes de este Plan Parcial con carácter no informativo son entera e igualmente vinculantes. Si se diesen contradicciones entre planos de diferentes escalas se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si existiesen contradicciones entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá ésta sobre aquélla y si fuesen contradicciones entre las mediciones sobre los planos y la realidad, prevalecerá esta última. De modo análogo, si se diesen contradicciones entre la medición a escala en plano y la cota grafiada en el mismo, prevalecerá ésta sobre aquélla.

Por último, y con carácter general, en cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión de cualquier documento integrante de este Plan Parcial, prevalecerá la opción de la que resulte menor edificabilidad, mayor espacio público, mayor grado de protección y conservación del patrimonio artístico y cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor confrontación con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y por el sometimiento de ésta al interés general.

#### 4.5 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El Plan Parcial califica el suelo del Sector según los diversos usos previstos, siendo el uso básico y predominante en el mismo el Residencial Unifamiliar. Las condiciones específicas del uso residencial serán las determinadas en el articulado correspondiente de las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torio.

##### 4.5.1 Desarrollo del Plan Parcial

El desarrollo del Plan Parcial se realizará mediante los siguientes tipos de figuras de planeamiento y proyectos:

- I. Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Obras Ordinarias
- Proyecto de Actuación
- Proyectos de Parcelación
- Estudios de Detalle
- Proyectos de Edificación
- Proyectos de Obra Menor

El contenido, determinaciones y tramitación de cada uno de ellos se ajustará a lo establecido en la Ley del Suelo, el Reglamento de Urbanismo y las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torio.

##### 4.5.2 Sistema de actuación

El sistema de actuación será -conforme se ha establecido en el planeamiento general- el de compensación en los términos descritos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 259 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En este sistema asume el papel de agente urbanizador el propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de las unidades de actuación, constituidos en Junta de Compensación. El Proyecto de Actuación podrá modificar, en su caso, el sistema de actuación inicialmente previsto, sustituyéndolo por cualquiera de los previstos en la legislación urbanística.

#### 4.5.3 Cesiones

Las cesiones obligatorias y gratuitas de los terrenos correspondientes, según se determina en el plano de ordenación, se harán a favor del municipio, y consisten en la totalidad de los terrenos destinados a viales, sendas peatonales, espacios libres de uso público y zonas ajardinadas.

El compromiso de realizar las cesiones anteriores, que resultan del presente Plan Parcial será previo a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización.

#### 4.6 NORMAS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

Los usos admisibles en el ámbito del Plan Parcial son los que quedan definidos en la ficha urbanística del Sector de las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de Garrafe de Torío, y con arreglo a la definición que de los mismos se establece en las citadas Normas Urbanísticas.

Estos son:

Uso predominante: - Residencial

2 Usos Compatibles

- Según Normas Subsidiarias Municipales

3 Usos Prohibidos

- Según Normas Subsidiarias Municipales

#### 4.7 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### 4.7.1 Condiciones comunes a todas las zonas

##### 4.7.1.1

##### Condiciones de Parcelación

El Plan Parcial no contiene parcelación, ni siquiera a título orientativo. La parcelación y asignación de parcelas quedará reflejada en el Proyecto de Reparcelación. Las dimensiones de cada parcela deberán ajustarse a lo establecido para cada zona de Ordenanza.

Las agregaciones y segregaciones de parcela no tendrán más limitaciones que las impuestas por las condiciones de parcela mínima de cada área de Ordenanza.

#### 4.7.1.2

##### Condiciones de Edificación y Aprovechamiento

La superficie máxima a construir sobre cada parcela será la que resulte de aplicar a la parcela neta la edificabilidad correspondiente al área de Ordenanza a que pertenezca. A estos efectos no computarán las superficie en sótano y semisótano.

Las construcciones auxiliares destinadas a trasteros, cuartos de instalaciones o garajes sobre rasante, no computarán a efectos de edificabilidad cuando estén situados en planta baja y sean de una sola planta y hasta un máximo de superficie construida de 20 m<sup>2</sup>, debiendo cumplir en todo caso las condiciones de ocupación, retranqueos, etc.

#### 4.7.1.3

##### Condiciones Estéticas

Las Condiciones Estéticas son las que se imponen a las edificaciones o elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual y la integración en el conjunto edificatorio al que pertenezca.

Las condiciones estéticas fijadas en este apartado, serán de aplicación en todo el ámbito del Sector, cualquiera que sea en uso o destino de las edificaciones. Las obras de nueva planta y las reformas, ampliaciones o rehabilitaciones de edificios ya construidos deberán armonizar con el entorno, siempre que de éste se desprenda una cierta unidad tipológica y estética.

##### 4.7.1.4.1 Cubiertas

La cubierta se resolverá de forma libre.

En caso de ser inclinada ésta tendrá una pendiente máxima del 30<sup>a</sup>, la iluminación del espacio bajo cubierta, en caso de existir, se realizará con lucernarios situados en el plano del faldón de cubierta o con buhardillas al modo tradicional y Los materiales de acabado de la cubierta serán de teja cerámica de color rojizo o pizarra negra.

##### 4.7.1 .4.2 Fachadas

La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en planta baja como en plantas de piso, se adecuará al entorno y será predominantemente vertical. En planta baja, se autoriza la apertura de huecos para acceso de vehículos, aún cuando no cumplan las prescripciones generales anteriores.

El acabado de las fachadas será de ladrillo cara vista, enfoscado o revocos, encalados o pintados e tonos grises, ocre, tierras, etc ... , fabricas o aplacados de piedra.

Las carpinterías en fachadas serán de madera para barnizar, metálicas para pintar, PVC blanco o aluminio lacado blanco. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.

#### 4.7.1.4.3 Vallado de solares

El vallado de solares se realizará con materiales perdurables similares a los de fachada (ladrillo, piedra, etc ... ) hasta una altura máxima de 1 m. El resto se realizara con cierres metálicos o vegetales alternados con partes ciegas del mismo material que la base.

### 4.7.2 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

#### 4.7.2.1 Alineaciones y Rasantes

El vallado de las parcelas se ajustará a las alineaciones del plano correspondiente. Se admite el retranqueo del vallado en la zona de acceso a la parcela para facilitar las maniobras de entrada y salida de los vehículos. Este retranqueo tendrá una anchura máxima de 8m y una profundidad máxima de 4m en sentido perpendicular a la alineación de la calle. El espacio así liberado mantendrá la consideración de titularidad privada, obligándose el propietario a urbanizarlo simultáneamente a la urbanización del vial al que da frente y con los mismos materiales.

Los edificios que se construyan de nueva planta deberán sujetarse a las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en estas Ordenanzas, en el Plan Parcial y los Planes y Proyectos que lo desarrollan.

#### 4.7.2.2

##### Prohibición de Ocupación del Vial

No podrá sobresalir de las alineaciones oficiales ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto lo dispuesto en estas Ordenanzas y en las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío para vuelos y marquesinas.

#### 4.7.2.3

##### Ocupación de la Vía Pública por causa de las obras

En caso de ser necesaria la ocupación de la vía pública por causa de las obras, debido a la instalación de vallas o acopio de materiales, se deberá solicitar el oportuno permiso municipal, en el que deberá fijarse la porción de vía pública que puede ser ocupada en función del ancho total de la calle. La

vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones a la finalización de las obras, reparándose los desperfectos que por esta causa se hubieran producido.

#### 4.7.2.4

##### Injertos y Acometidas a los Servicios Municipales

Estas operaciones se realizarán con estricta sujeción a las indicaciones del Ayuntamiento, y no se ocultarán las conexiones y enlaces hasta recibir la aprobación municipal.

#### 4.7.2.5

##### Urbanización

Las obras de urbanización se ejecutarán siempre respetando el Proyecto correspondiente que hubiera merecido la aprobación municipal, y los extremos contenidos en este Plan Parcial.

#### 4.7.2.6

##### Protección de los Servicio Generales

Cuando en las inmediaciones de las fincas objeto de cualquier clase, se hallen servicios o conducciones generales, como redes eléctricas, de agua o saneamiento, etc, que puedan ser perjudicadas por la ejecución de las obras, los propietarios vendrán obligados a dar cuenta a las empresas correspondientes y al Ayuntamiento, en previsión de daños al servicio general.

#### 4.7.2.7

##### Limpieza de la Obras

No se permitirá en ningún caso depositar escombros, tierras ni materiales en la vía pública.

#### 4.8 REGULACION PORMENORIZADA DEL SUELO. AREAS DE ORDENANZA

Al objeto de regular de forma precisa y pormenorizada los usos y aprovechamientos urbanísticos del suelo, así como fijar las condiciones concretas de cada zona objeto del planeamiento, se fijan las correspondientes Ordenanzas de aplicación en cada zona. Estas Ordenanzas son independientes de otras que puedan resultar de aplicación en distintas áreas de Suelo Urbano o Urbanizable y su interpretación corresponderá en todo caso al Ayuntamiento.

#### 4.8.1 Ordenanza de Residencial Unifamiliar Extensiva (UE)

##### 4.8.1.1 Definición

Viviendas unifamiliares aisladas, en tamaño medio de parcela, situadas en áreas planteadas como futuro desarrollo. Su localización queda reflejada en el Plano correspondiente "Áreas de Ordenanza".

##### 4.8.1.2 Condiciones de parcela

Parcela mínima:

Frente mínimo:

Fondo mínimo:

la superficie mínima de parcela para viviendas aisladas será de 700 m<sup>2</sup> y de 400 m<sup>2</sup> para viviendas pareadas o adosadas

10m para viviendas aisladas y 6 m para viviendas pareadas o adosadas.

no se fija

##### 4.8.1.3 Condiciones de aprovechamiento

Ocupación:

La superficie ocupable máxima de parcela será del 25% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: La superficie máxima construible será de 0,233770 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, medida en la forma establecida en el apartado 6.7.1.2.

Altura máxima:

la altura máxima de la edificación será de dos plantas, con una altura total desde el suelo hasta el borde inferior del alero de 7,00m medida en el punto medio de cada fachada. Se permite una planta de sótano o semisótano no computables a efectos de edificabilidad.

Los espacios habitables bajo-cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén, trastero, aseos, etc.

##### 4.8.1.4 Posición de la Edificación. Retranqueos

Alineación exterior: mayor de 2 m

Fondo máximo: no se fija

Linderos laterales: sin retranqueos o mayor de 2 m Lindero posterior: mayor de 3 m

#### 4.8.1 .5 Condiciones de uso

Uso principal.

Residencial Unifamiliar

Se prohíben los usos vivideros en planta sótano. Se debe garantizar una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela, cubierta o al aire libre.

Usos complementarios.

Aparcamiento categoría 1º, 3º Y 4º

Usos prohibidos.

Resto de usos

#### 4.8.2 Ordenanza de Residencial Unifamiliar Intensiva

##### 4.8.2.1 Definición

Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o pareadas, en tamaño medio de parcela, situadas en áreas planteadas como futuro desarrollo. Su localización queda reflejada en el Plano correspondiente "Áreas de Ordenanza".

##### 4.8.2.2 Condiciones de parcela

Parcela mínima:

Frente mínimo:

Fondo mínimo:

la superficie mínima de parcela para viviendas aisladas será de 500 m<sup>2</sup>.

La superficie mínima de parcela para viviendas pareadas ° adosadas será de 250 m<sup>2</sup>•

10m para viviendas aisladas

6 m para viviendas pareadas o adosadas.

no se fija

##### 4.8.2.3 Condiciones de aprovechamiento

Ocupación:

La superficie ocupable máxima de parcela será del 50% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: La superficie máxima construible será de 0,39911 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, medida en la forma establecida en el apartado 6.7.1.2.

Altura máxima:

la altura máxima de la edificación será de dos plantas, con una altura total desde el suelo hasta el borde inferior del alero de 7,00m medida en el punto medio de cada fachada. Se permite una planta de sótano o semisótano no computables a efectos de edificabilidad.

Los espacios habitables bajo-cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén, trastero, aseos, etc.

#### 4.8.2.4 Posición de la Edificación. Retranqueos

Alineación exterior: mayor de 2 m

Fondo máximo: no se fija

Linderos laterales: sin retranqueos o mayor de 2 m Lindero posterior: mayor de 3 m .

#### 4.8.2.5 Condiciones de uso

Uso principal.

Residencial Unifamiliar

Se prohíben los usos vivideros en planta sótano. Se debe garantizar una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela, cubierta o al aire libre.

Usos complementarios.

Aparcamiento categoría 1º, 3º Y 4º

Usos prohibidos.

Resto de usos

#### 4.8.3 Ordenanza de Equipamiento

##### 4.8.3.1 Definición

Corresponde a los espacios y terrenos destinados a la localización de las dotaciones y equipamientos públicos, a ubicar sobre suelo público, necesarias para el adecuado equipamiento del Sector y al servicio o no del uso predominante. Su localización queda reflejada en el Plano correspondiente "Áreas de Ordenanza".

##### 4.8.3.2 Condiciones de parcela

Parcela mínima: la superficie mínima de parcela será de 150m<sup>2</sup>.

Otras condiciones: no se fijan.

##### 4.8.3.3 Condiciones de aprovechamiento

Ocupación:

La superficie ocupable máxima de parcela será del 60% de la superficie total de la parcela.

Edificabilidad neta: La superficie máxima construible será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de dos plantas, con una altura total desde el suelo hasta el borde inferior del alero de 7,00m medida en el punto medio de cada fachada. Se permite una planta de sótano o semisótano no computables a efectos de edificabilidad.

#### 4.8.3.4 Posición de la edificación. Retranqueos

Alineación exterior: libre

Fondo máximo: no se fija

Linderos laterales: sin retranqueos o mayor de 2 m Lindero posterior: sin retranqueos a mayor de 2 m

#### 4.8.3.5 Condiciones de uso

Uso principal.

Aparcamiento, cat 1º, 3º Y 4º Dotacional

Cultural, cat. 1º Y 2º Educativo

Sanitario

Asistencial

Religioso

Deportivo

Servicios Urbanos

Usos complementarios.

Residencial, limitado a una vivienda como máximo por actividad y parcela y vinculado al uso de guardería de la finca o instalación. La vivienda se deberá integrar en la edificación principal, no pudiendo constituir volumen independiente, y computará a efectos de aprovechamiento.

Uso de espacios libres y zonas verdes

Usos prohibidos

Resto de usos.

#### 4.8.4 Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes

##### 4.8.4.1 Definición

Corresponde a los espacios libres de dominio público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

4.8.4.2 Condiciones de parcela  
No se fijan condiciones de parcela.

4.8.4.3 Condiciones de aprovechamiento

Ocupación:  
Edificabilidad neta:  
Altura máxima:  
5%  
0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
1 planta; 2,90 m

4.8.4.4 Posición de la edificación. Retranqueos

3 m a todos los linderos

4.8.4.5 Condiciones de usos

Uso principal.  
Uso de espacios libres y zonas verdes cato 1°, 2° Y 3°  
Usos complementarios  
Servicios urbanos e infraestructuras Dotacional al aire libre  
Usos prohibidos.  
Resto de usos.

4.8.5 Ordenanza de Red Viaria

4.8.5.1 Definición

Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes que podrán tener un tratamiento de zona ajardinada sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre.

4.8.5.2 Condiciones de volumen

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc .. , así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 10m<sup>2</sup>, una altura máxima de 2,80m y la pendiente máxima de cubierta será de 35°.

Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

4.8.6 Ordenanza de Protección Medioambiental

Los usos o actividades que se pretendan implantar o desarrollar en el ámbito del Plan Parcial y que pudieran eventualmente producir afección al medio ambiente, se regularán, además de por la Normativa Específica anterior, por lo

establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Garrafe de Torío y, en lo no contemplado por éstas, por la siguiente legislación de referencia:

1 . Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente atmosférico y Decretos de desarrollo y legislación complementaria.

Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención ambiental y Decreto 159/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

Decreto 3/1995, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deberán cumplir las Actividades Clasificadas, por su nivel sonoro o de vibraciones.

Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorios Ambientales de Castilla y León y Ley 6/1996, de 23 de octubre, de Modificación de la Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias Ambientales de Castilla y León.



## MEDIDAS CORRECTORAS Y PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL INFORME SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ  
JOSE ESTEBAN TORREQUEBRADA ABELLA

Diligencia: La extiendo, yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento.  
El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno

---

## 5. MEDIDAS CORRECTORAS

---

### 5.1. PROPUESTA DE MEDIDAS CORRECTORAS

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

No obstante, las medidas correctoras se definen como aquellas que pretenden eliminar, reducir o compensar los efectos ambientales negativos de los impactos significativos, pero también se proponen para potenciar impactos positivos que mejoren la sostenibilidad futura del municipio.

Para la propuesta de las medidas correctoras que a continuación se proponen, se ha seguido el mismo sistema que el que se ha llevado a cabo para la evaluación de los impactos.

#### 5.1.1 Modelo Territorial

##### 5.1.1.1 Ocupación del suelo

#### Suelo

- ✓ Utilización y aprovechamiento del suelo urbano, por parte de las actividades residenciales y dotacionales, en las zonas que son suelo urbano consolidado.
- ✓ Protección del suelo catalogado con protección mediante un uso respetuoso y moderado de estos espacios por la población, de forma que el incremento poblacional no suponga un deterioro del suelo, y como consecuencia de los valores naturales.
- ✓ Utilización de tierra vegetal extraída de futuros emplazamientos y su utilización en zonas verdes y ajardinamientos. Se propone con ello la utilización productiva de la tierra, reduciendo así su despilfarro a vertederos.

#### Biodiversidad

- ✓ Incrementar los recursos de forma que se puedan ejecutar las medidas necesarias para el cumplimiento de la normativa de protección del medio ambiente y de los recursos naturales.
- ✓ Mantenimiento adecuado de las zonas verdes, de tal forma que se favorezca la persistencia de determinados hábitats para la fauna de la zona.
- ✓ Utilización en estas zonas verdes de especies autóctonas o de ajardinamiento acomodadas a la historia del municipio, evitando la inclusión de especies no presentes en el municipio. Reduciendo así los consumos hídricos necesarios

para su mantenimiento mediante la plantación de especies de bajos requerimientos hídricos.

- ✓ Evitar la introducción de especies de fauna propias de las zonas más urbanizadas, especialmente de las especies exóticas introducidas, que pueden generar impactos sobre la diversidad en el territorio, por la proliferación de las especies introducidas.
- ✓ Controlar la implantación en las zonas verdes y otras de especies vegetales, que puedan ser invasoras o portadoras de enfermedades que causen plagas, particularmente los recogidos en el RD 58/2005, de 21 de enero.
- ✓ Garantizar la inexistencia de vertidos incontrolados de residuos y de aguas residuales que suponen una amenaza en cuanto a ocupación del suelo, propagación de especies no deseadas, contaminación de suelo y aguas, etc. , con la consecuente afección a la biodiversidad.
- ✓ Se aplicará el Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 1371/2007 texto refundido) especialmente en cuanto a las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio en relación con el apartado de la Sección SI 5 sobre intervención de bomberos. De esta forma en zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:
  - a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;
  - b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;
  - c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.En el mismo se han de cumplir las siguientes condiciones (anchura mínima libre 3,5 m; altura mínima libre o gálibo 4,5 m; capacidad portante del vial 20 kN/m<sup>2</sup>).
- ✓ Se cumplirán las servidumbres de paso de las líneas eléctricas de obligado cumplimiento:
  - a) Servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro a cada lado del eje de la línea y en todo su trazado que implicará el libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener ó renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

- b) Servidumbre permanente de 15 metros, centrada con el eje de la línea, en la que se establece prohibición de levantar edificaciones ó construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior a 7,5 metros del eje de la línea de postes de tendido; y la prohibición de plantar árboles de altura máxima superior a 4 metros a una distancia inferior a 3 metros del eje de la línea de postes de tendido.

### **Patrimonio**

- ✓ Realizar prospecciones arqueológicas intensivas siempre que se vaya a realizar una obra con movimiento de tierras con la preceptiva vigilancia de un arqueólogo y bajo la supervisión del Servicio Territorial de Cultura de León.
- ✓ Protección de edificaciones y construcciones con valor arquitectónico es siempre necesaria, debiendo reforzarse la conservación de las viviendas que tengan la estructura tradicional (integración de materiales y aspecto exterior, cubiertas, etc.).

### **Paisaje**

- ✓ Integración de las edificaciones con respeto a la normativa de aplicación en cada caso. Así mismo se tendrá en cuenta que en obras de restauración se intentará realizar con materiales similares a los que fue construido evitando de esta forma elementos llamativos y disonantes.
- ✓ Mantenimiento de la calidad paisajística rural, estableciendo normas concretas para la construcción y rehabilitación de viviendas en los núcleos urbanos existentes.
- ✓ Proponer a los suministradores de infraestructuras de todo tipo (telefonía, electricidad, antenas de telecomunicaciones, gas, etc.), que en sus proyectos incluyan medidas de minimización de la afección paisajística mediante el uso de materiales acordes, enterramientos de conducciones con exacta restitución del pavimento o recuperación del suelo (si se realiza en suelo natural), etc.

#### *5.1.1.2 Consumo de recursos*

De forma genérica se pueden minimizar los impactos sobre el consumo de recursos de la siguiente forma.

- ✓ Fomentar la construcción de edificaciones con certificación que mejoren los rendimientos energéticos por medio de la arquitectura bioclimática, la utilización de materiales de construcción sostenibles, ecológicos y eficientes, siempre respetando la arquitectura tradicional y los materiales del entorno natural.
- ✓ Utilización, en la medida de lo posible, elementos del entorno próximo al municipio, evitando de esta forma consumos energéticos innecesarios en el transporte de las materias primas.

- ✓ Fomentar el uso de materiales reciclables y reciclados en las obras de construcción, para lo cual el Ayuntamiento podrá informar a los promotores de las empresas proveedoras de estos recursos así como de las Plantas de Residuos de Construcción y Demolición existentes en León y en toda Castilla y León.
- ✓ En la contratación y compra por parte del Ayuntamiento, se deberá primar en la valoración de las ofertas la utilización de materiales reciclables y reciclados, así como de otros criterios ecológicos que puedan ofrecerse por parte de las empresas que contratan con el Ayuntamiento.
- ✓ Potenciar la utilización de fuentes energéticas para el autoabastecimiento dentro del propio núcleo urbano, a partir de energías renovables, siempre respetando la integración con el entorno y prevaleciendo la conservación del paisaje y del hábitat y las especies protegidas.
- ✓ Promover campañas de concienciación ciudadano sobre el consumo responsable, la compra verde, los productos tradicionales del municipio, el ahorro energético, etc.

## **Agua**

- ✓ Garantizar el suministro de agua a la población existente y a la que pueda establecerse, así como a las actividades industriales a implantarse en la zona, y en caso de nuevas captaciones futuras habrá que solicitar las pertinentes autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- ✓ Garantizar el control de las aguas para el consumo humano, así como para cumplir los parámetros de calidad para otros usos, como por ejemplo el riego.
- ✓ Promover campañas de ahorro de agua, en el ámbito doméstico, de riego, industrial y de otra índole. Promover dentro de las posibilidades de la normativa al respecto, la reutilización del agua depurada.
- ✓ Dotación en las nuevas edificaciones de mecanismos de ahorro y reducción de consumo de agua (ej. dotación de perlizadores).
- ✓ Avanzar en el establecimiento de contadores de agua o sistemas de medidas para el perfecto conocimiento de los caudales de consumo de agua municipal, tanto a nivel de la propia red de abastecimiento y distribución como a nivel particular de los usuarios (tal y como ya recoge la Normativa, Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo).
- ✓ Establecer un sistema de control de pérdidas de agua de la red de abastecimiento.
- ✓ Establecer un sistema rápido y eficaz de reparación de la red de abastecimiento.
- ✓ Potenciar el uso en jardinería y ornamentación de especies vegetales con bajos requerimientos hídricos.

### 5.1.1.3 Presencia humana

#### **AIRE**

- ✓ Potenciar el uso de fuentes de energía de origen no fósil, y en su defecto de aquellas que generan una menor contaminación ambiental, como por ejemplo el gas natural o los biocombustibles.
- ✓ Potenciar el uso de sistemas de calefacción por biomasa en edificios, bien sea individuales, como preferentemente comunitarios y públicos.
- ✓ Potenciar el uso del transporte público para las comunicaciones más frecuentes con el entorno más próximo.
- ✓ Potenciar el uso de sistemas no contaminantes de transporte, como la bicicleta, fomentando el uso del carril bici, y mediante campañas de concienciación ciudadana en materia de movilidad sostenible.
- ✓ Exigir la construcción de viviendas con sistemas de aislamientos térmicos y acústicos conforme a exigencias de la normativa actual y en desarrollo.
- ✓ Potenciar la construcción de edificaciones bioclimáticas, y lo más sostenibles que permita el mercado en cada momento, así como exigir el cumplimiento legislativo sobre la materia.
- ✓ Control de las emisiones de ruido y del cumplimiento de aislamiento acústico.

#### **Agua**

- ✓ Creación y puesta en funcionamiento de la estación depuradora de aguas residuales propuesta en las Normas Urbanísticas, de tal manera que se garantice la correcta depuración de todas las aguas residuales de origen urbano del municipio desde el inicio de puesta en marcha del sistema de saneamiento de las nuevas zonas residenciales propuestas.
- ✓ Asegurar el control, vigilancia y adecuación de las aguas tras el tratamiento de depuración para el cumplimiento de los parámetros mínimos establecidos por la Confederación Hidrográfica del Duero para la nueva depuradora.
- ✓ Búsqueda de modelos de autogestión integral de los lodos de depuradora dentro del propio municipio, favoreciendo la utilización agraria de los mismos.
- ✓ Vigilancia y control del territorio en orden de asegurar la inexistencia de cualquier tipo de vertido ilegal susceptible de provocar una contaminación de las aguas o suelo.
- ✓ Obligación y control de la ejecución de acometidas de saneamiento y depuración de las aguas para toda nueva urbanización o vivienda.
- ✓ Control y en su caso depuración de las redes de aguas pluviales que viertan libremente al terreno.

- ✓ Evitar el uso innecesario de fitosanitarios en las labores jardinería y de agricultura, que puedan suponer riesgos para la calidad de las aguas. Para ello será conveniente el desarrollo de campañas de sensibilización ambiental.

### **RESIDUOS - SUELOS:**

- ✓ Eliminación y recuperación de vertederos incontrolados, independientemente de sus dimensiones u ubicación, de manera que no se erradique las prácticas de vertido de residuos en lugares no autorizados.
- ✓ Asegurar la correcta entrega, recogida y gestión de residuos de origen domiciliario y doméstico.
- ✓ Potenciar el uso de contenedores de recogida selectiva en todos los puntos y entidades del Ayuntamiento de Garrafe de Torío, adaptándose a la tipología de calles y zonas de viviendas
- ✓ Fomentar la correcta gestión de los residuos por parte de la sociedad, proporcionado toda la información necesaria para su correcta gestión, especialmente en aquellas actividades de mayor generación de residuos.
- ✓ Se controlará que las empresas y particulares que realicen obras y generen residuos de construcción y demolición contratan a gestores autorizados por la Junta de Castilla y León para la recogida y tratamiento de los mismos. El listado de los mismos se puede consultar en [www.jcyl.es](http://www.jcyl.es) o bien el propio Ayuntamiento dispondrá de esta información.
- ✓ El Ayuntamiento pondrá los medios necesarios para conocer la gestión de los residuos (caracterización de residuos, producción, destino de los mismos, etc.) generados en las zonas residenciales.

### **Medio Socioeconómico**

- ✓ Favorecer las relaciones sociales entre la población actual del municipio de Garrafe de Torío y la nueva población que se prevé que se asiente en el territorio.
- ✓ Favorecer la generación de nuevos comercios y servicios, con el fin de crear empleo y facilitar la fijación de población.
- ✓ Favorecer la participación ciudadana en los órganos de decisión municipal, mediante la invitación a miembros de colectivos, asociaciones, etc. del municipio y dando publicidad a las reuniones y debates municipales.
- ✓ Fomentar iniciativas con el fin de intentar aplicar las determinaciones del Plan Regional de ámbito sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

## 5.1.2 Suelo urbanizable

### 5.1.2.1 disponibilidad de suelo

#### **SUELO**

- ✓ Priorizar el desarrollo de suelos urbanos no consolidados, antes que el desarrollo de suelos urbanizables residenciales.

#### **MEDIO SOCIOECONOMICO**

- ✓ Se deberá promover el empadronamiento y asentamiento real de la población en el municipio, favoreciendo a la población con más arraigo en el municipio.

## 5.1.3 Suelo Rústico

### 5.1.3.1 Protección del suelo

#### **patrimonio y espacios naturales**

- ✓ Analizar exhaustivamente los expedientes de actividades y licencias a implantar los Suelos Rústico, para evitar que se conviertan en desarrollos urbanísticos que excedan el objetivo de este tipo de suelo.
- ✓ Controlar el cumplimiento de las Normas en cuanto al aspecto urbanístico, densidades, materiales, luminosos, etc. en las zonas a urbanizar.
- ✓ Exigir el cumplimiento de las características urbanísticas de las Normas para cualquier actuación, siendo especialmente sensible con la instalación de Antenas de telefonía, tendidos eléctricos, pistas forestales, etc., que deberán de presentar medidas correctoras que minimicen el impacto visual, así como cumplir con las adecuaciones ambientales que se les proponga desde el Ayuntamiento.
- ✓ Exigir la ejecución de las medidas correctoras y compensatorias, así como del mantenimiento y control ambiental de las infraestructuras sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y de licencia ambiental, de obras o de otra índole, y que afecten al municipio.
- ✓ Reducir la probabilidad de generación de incendios forestales, especialmente en la época estival, tratando de proporcionar de la información necesaria a la población en esta materia, así como mediante campañas de concienciación a los diferentes sectores de la población.
- ✓ Dotar de medios para el control y seguimiento de los impactos ambientales de las infraestructuras o equipamientos que se implanten en el municipio.

### 5.1.3.2 Capacidades humanas

#### **Medio socioeconómico:**

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

- ✓ Fomentar el consumo de bienes y servicios en el propio municipio fomentando el establecimiento de nuevos servicios.
- ✓ Fomentar el cooperativismo y la producción sostenida, así como la comercialización de productos elaborados en el municipio.
- ✓ Fomentar la información sobre el municipio con fines, turístico, empresariales, de negocios, etc.
- ✓ Favorecer la participación ciudadana y desarrollar herramientas que fomenten la mejora de la calidad de vida, tales como la Agenda Local 21.

## **5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS**

El número de medidas correctoras que se proponen en el capítulo anterior superan el medio centenar. De entre todas ellas, la mayoría pertenecen al ámbito del control de las actividades y obras a realizar en el municipio.

Otro ámbito importante, se encuadran dentro del fomento y promoción de actividades relacionadas con la potenciación del medio socioeconómico, es decir, aquellas que los órganos de gestión de todo Ayuntamiento deben acometer para mejorar el bienestar de los ciudadanos del municipio.

Por tanto, no se establece un presupuesto determinado sino que la propia vida municipal puede llevar a cabo y acometer las recomendaciones y medidas que se proponen en el capítulo anterior, sin necesidad de especificar partidas presupuestarias para ello.

No obstante, para la financiación de estas y otras medidas, habrá que estar a la espera del desarrollo de la *Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural*, ya que este municipio puede considerarse *municipio rural pequeño*, y que dentro de sus objetivos está el *fomentar una actividad económica continuada y diversificada [...], potenciar la prestación de unos servicios públicos de calidad [...]*, etc.

---

## **6. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL**

---

### **6.1. CONTROL Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL**

La redacción y presentación del Programa de Vigilancia Ambiental tiene como marco primigenio estatal el R.D.L. 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento (R.D. 1131/1986, de 30 de Septiembre). También se ha considerado la nueva legislación nacional en materia de evaluación de impacto ambiental, es decir, la Ley 6/2001 y por su puesto la Ley 9/2006.

En la normativa aplicable se especifica que el Programa de Vigilancia Ambiental, exigido en todo estudio de Impacto, “establecerá un sistema que garantice el

cumplimiento de las indicaciones y medidas, protectoras y correctoras, contenidas en el estudio de impacto ambiental”.

Este sistema se establece en el siguiente apartado, en el que se diseñan, justifican, valoran y planifican las actuaciones a llevar a cabo durante la vigilancia y control ambiental.

Los objetivos del seguimiento y control consisten en vigilar y subsanar en lo posible los principales problemas que puedan surgir durante la ejecución de las Normas Urbanísticas.

Para la realización de este seguimiento, no se ha entrado a diferenciar los apartados realizados en la evaluación ambiental y en la realización de las medidas correctoras definidas.

Se establece de forma genérica, el control y seguimiento ambiental para todas y cada una de las medidas correctoras propuestas y para las que sean definidas en la Memoria Ambiental, además de las que a continuación se proponen:

1. Comprobar que las edificaciones se ajustan a las características definidas para cada zona y tipo del suelo.
2. Analizar la evolución de la flora, fauna y en general de biodiversidad del municipio y la influencia que para ello puede tener la aplicación de las Normas.
3. Evaluar los recursos de agua disponibles para las diferentes necesidades del municipio y las previsiones futuras de los mismos.
4. Analizar la utilización de autoabastecimiento con fuentes de energía renovables en el municipio y su impacto sobre el mismo.
5. Analizar el estado y calidad de los vertidos de las aguas residuales y de los lodos de depuradora, en todo el municipio.
6. Analizar la gestión de los residuos urbanos del municipio y la situación de la recogida selectiva de residuos.
7. Analizar el estado del asociacionismo y participación ciudadana en el municipio.
8. Analizar el modelo de movilidad urbana a lo largo del tiempo.
9. Analizar la evolución del medio socioeconómico del municipio y los posibles cambios en el mismo derivado de la aplicación de las Normas.
10. Analizar el impacto directo o indirecto de las actividades empresariales sobre la flora, fauna y biodiversidad del entorno.
11. Analizar el cumplimiento del control de los expedientes de autorización de obras y actividades en el municipio.
12. Analizar el uso del suelo dotacional y de equipamientos por los ciudadanos.
13. Analizar la participación ciudadana en eventos de diversa índole, así como la implantación de la Agenda Local 21.

14. Analizar el grado de cumplimiento de la normativa de las propias Normas y de la legislación sectorial aplicable, en especial las de carácter medioambiental.

## **6.2. SISTEMA DE INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD**

Para la realización del Plan de Vigilancia Ambiental de la ejecución de las Normas Urbanísticas de Garrafe de Torío, además de los elementos a ejercer control y vigilancia definidos en el apartado anterior, para avanzar en la metodología ya existente en la Unión Europea, se ha de establecer una serie de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental y Social.

Por ello, es cada vez más útil la búsqueda de Indicadores de Sostenibilidad, como instrumento de planificación y algunas Comunidades Autónomas ya lo exigen en su normativa de urbanismos.

Además, el establecimiento de estos Indicadores trae causa en la Comunicación sobre desarrollo sostenible en Europa realizada por la Comisión (COM (98) 605).

Así la Comisión Europea junto con la Agencia Europea de Medio Ambiente han puesto a disposición de las autoridades Locales un sistema de seguimiento mediante indicadores denominado “Conjunto Común de Indicadores de Sostenibilidad”.

Centrándonos en el medio ambiente urbano aplicaremos el Sistema Español de Indicadores Ambientales: Atributos de estado, atributos de presión y atributos respuesta, y de los que se recogen en la mencionada bibliografía, proponemos los siguientes:

A) Se proponen dos elementos o **ATRIBUTOS DE ESTADO**: Estructura urbana y habitabilidad:

1. La **estructura urbana** se mide conforme a los espacios verdes y la accesibilidad a espacios públicos.

Se mide según el espacio de suelo vacante urbano, esto es el porcentaje de población que vive a una distancia equivalente a una hora andando de una zona verde.

2. Respecto a la **habitabilidad** se mide la calidad y accesibilidad de la vivienda, la seguridad del espacio urbano y el patrimonio cultural y arquitectónico.

Se mide el porcentaje de viviendas según la superficie útil. La valoración se hará de forma comparativa con el resto de los municipios.

B) Se proponen dos elementos o **ATRIBUTOS DE PRESIÓN**: Transporte urbano y presión de la urbanización:

1. La cantidad de **transporte urbano** se mide conforme a dos variables: El tráfico urbano y la movilidad urbana, en concreto se valora:

Turismos por habitante por ser un elemento de presión en el medio ambiente de la ciudad: genera problemas de movilidad urbana, responsable de contaminación atmosférica, de ruidos, accidentes. No solo influye el incremento de la demanda sino también la mejora de la infraestructura vial.

2. **Presión de la urbanización:** Se miden dos variables la aglomeración urbana y la extensión urbana:

Aglomeración urbana: El crecimiento de la población por encima de las tasas de sostenibilidad puede comprometer el desarrollo de los patrones de consumo y producción, consume recursos y genera residuos que desestabilizan el equilibrio de vida. Se realizará una valoración comparativa con otros municipios del entorno, si existen datos.

Suelo edificado por habitante: Se mide el grado de densificación urbana se relaciona con el crecimiento de la población. La Estrategia Territorial Europea recomienda reducir la expansión urbana. Valoración comparativa.

C) Se propone medir también las RESPUESTAS O POSIBLES SOLUCIONES:

1. **Medidas de planificación o gestión urbanística:** Dentro de esta cuestión se incluye la elaboración de Agendas 21 Local, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Medidas para calmar el tráfico y mejorar la accesibilidad a los espacios públicos también medidas de reducción de la contaminación: Se controlaría el gasto del Ayuntamiento en protección del medio ambiente atmosférico y reducción de ruido.
3. **Medidas de educación ambiental:** Gasto en educación ambiental.
4. Medidas de ahorro energético, gobernabilidad y participación ciudadana: para lo cual se contribuye mediante la Agenda 21 antes citada.



## COMPROMISO AYUNTAMIENTO MATERIA CONSERVACION INFRAESTRUCTURAS

ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ  
JOSE ESTEBAN TORREQUEBRADA ABELLA

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento.  
El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno



# AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763

Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

**DON VALENTIN TURRADO MORENO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO (LEON).-**

**CERTIFICO:** Que el Pleno de este Ayuntamiento, en **Sesión ordinaria** celebrada el día **5 de julio de 2012**, con la asistencia de **9 de los 9 miembros** que componen la Corporación, adoptó entre otros el siguiente acuerdo que literalmente se transcribe del borrador del acta:

**"2º.- APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES Y MEMORIA AMBIENTAL APROBADA POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE.** Se da cuenta por el Concejal de Obras y Urbanismo D. Miguel Flecha del dictamen de la Comisión de Urbanismo de 05-07-2012, que a continuación se transcribe:

"Primero.- El Pleno de este Ayuntamiento, en Sesión de 5 de mayo de 2011 aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas Municipales, integrando en su caso las observaciones y recomendaciones que pudieran derivarse de la aprobación de la Memoria Ambiental, así como del Informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Duero, de la Comisión Territorial de Patrimonio o de otros informes que fueran preceptivos.

Segundo.- En sesión celebrada por el Pleno de 30 de marzo de 2012 se dio cuenta y asumieron las recomendaciones del Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero de fecha 6 de marzo de 2012 y que a continuación se reproducen:

## CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero emite el presente informe respecto a las presentes Normas Urbanísticas Municipales, en el término municipal de Garrafe de Torío (León), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

No obstante, se recuerda que se deberá proseguir con la tramitación reglamentaria de los expedientes concesionales abiertos para la regularización de los aprovechamientos de aguas de las localidades de Abadengo de Torío, La Flecha de Torío, Manzaneda de Torío, Palacio de Torío, Ruiforco de Torío y Valderilla de Torío hasta la obtención de una resolución favorable que garantice la disponibilidad de recursos hídricos. En este sentido, se deberá recoger en el documento de las Normas, el compromiso expreso del Ayuntamiento de obtener estas concesiones actualmente en fase inicial de tramitación, al igual que el compromiso de solicitar a este Organismo de cuenca la modificación de características de las concesiones de las localidades de Palazuelo de Torío, y Garrafe de Torío (junto con Flecha de Torío), con el fin de ampliar los caudales, o en su caso, solicitar nuevas concesiones, en el momento en que las concesiones actuales no puedan atender el incremento de la demanda que supondría el desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas en estas localidades.

Por otra parte se advierte que el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable de la localidad de Riosequino de Torío, situado junto a la Urbanización Estrella de Izar, cuyo

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento. El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno



# AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763

Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

desarrollo supondrá una ampliación de la misma, quedará condicionado a la justificación de la disponibilidad de recursos hídricos, la cuál deberá acompañarse en el instrumento de desarrollo del citado sector.

Respecto al saneamiento y depuración, se deberá recoger en el documento la obligación de realizar un correcto mantenimiento de las actuales instalaciones de depuración de todas localidades, así como la previsión de instalar un sistema de tratamiento en la localidad de Palazuelo de Torio. De igual forma, también debe recoger el compromiso expreso de ampliar y o modificar las instalaciones de depuración actuales, o la instalación o construcción de unas nuevas, para asimilar el incremento del volumen de vertido y la carga contaminante de las aguas residuales que conlleve el desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas en todas las localidades.

Asimismo, y en relación al Suelo Urbano Consolidado de Pedrún de Torio y la Flecha de Torio, la delimitación del mismo queda condicionada a los resultados que se obtengan en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

Por tratarse de planeamiento general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados detalladamente. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a este Organismo de cuenca, para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de -aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

Tercero.- Con fecha 18-07-2011, registro de entrada 1.141, el Ayuntamiento recibió un escrito de la Junta de Castilla y León, de la Comisión Territorial de Urbanismo, requiriendo un informe preceptivo de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo, a tenor de la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, a las Normas urbanísticas municipales, informe que fue solicitado. Con fecha 12 de septiembre de 2011 se realizó dicho informe, modificándose en las Normas Municipales todos los artículos solicitados: Art 14, 80, 84 127, 133, 138, 143, 148 y 170.

Cuarto.- La Comisión Territorial de Patrimonio, en sesión de 31 de agosto de 211 emitió un informe favorable y solicitó:

1.- Incorporar las fichas arqueológicas realizadas por la empresa Talactor, al catálogo de elementos protegidos.

2.- Incorporar a la NORMATIVA URBANISTICA la obligatoriedad de solicitud de informe a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de cualquier tipo de obra realizada en edificios blasonados.

ART. 189 e) Se deberá solicitar autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, para realizar cualquier tipo de obras en edificios blasonados.

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento.  
El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno



## AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763

Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

Quinto.- Por el Consejero de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, D. Antonio Silván, con fecha 4 de junio de 2012, aprobó la memoria ambiental de las Normas urbanísticas municipales señalando las DETERMINACIONES A INCLUIR EN LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE GARRAFE DE TORIO:

Las NUM de Garrafe de Torio, al establecer el marco normativo para la autorización de proyectos en materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio, se han sometido al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, que ha sido desarrollado correctamente desde el punto de vista formal en todas sus fases, según lo dispone la Ley 9/2006, de 28 de abril.

Conforme al artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, la Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del Plan. La Memoria Ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan o programa antes de su aprobación definitiva. Las NUM de Garrafe de Torro deberán dar traslado a las medidas y actuaciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, al contenido especificado en los informes sectoriales resultantes de la fase de consultas y a las condiciones que se señalan en la Memoria Ambiental.

El municipio de Garrafe de Torio, se encuentra emplazado al norte de la ciudad de León una zona cuyo medio físico se encuentra articulado longitudinalmente de norte a sur siguiendo el valle fluvial que el Río Torio ha labrado sobre la unidad geomorfológica de los páramos detríticos de piedemonte (rafia). En el territorio se configuran con claridad dos unidades ambientales; de un lado la vega y terrazas fluviales del río Torio donde se concentran las principales infraestructuras (línea ferroviaria del FEVE y carretera LE-311) y asentamientos humanos de los numerosos núcleos de población, cuya distribución muestra cierto grado de dispersión y que se encuentran articulados linealmente en tomo estas vías de comunicación y donde también cabe destacar, por su impronta paisajística, los aprovechamientos agrarios tradicionales de prados, regadíos y huertas en campos cerrados con setos vivos en el fondo de valle; y de otro lado las laderas y superficies de los páramos de rafia, que culminan por encima de los 1.000 metros de altitud, formadas por conglomerados silíceos en los que se han asentado áreas forestales de robledal, pinar y matorral en proceso de expansión dada la menor presión que se ejerce sobre estas áreas.

El municipio no cuenta con figuras de protección medioambiental derivadas de su inclusión en la Red Natura 2000 o en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, sin embargo si que está afectado por numerosos Montes de Utilidad Pública (números 1, 104, 105, 106, 107 Y 108 del Catálogo Provincial) que deben ser clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural. De la misma forma, y atendiendo al criterio reflejado por la Dirección General del Medio Natural, resulta deseable clasificar como Suelo Rústico con Protección Natural el terreno ocupado por los hábitats naturales de interés comunitario vinculados a los rebollares, concretamente los tipificados como Robledales galaico-portugueses con *Quercus robur* y *Quercus pyrenaica*, propios de ámbitos forestales formados por ejemplares de diverso grado de desarrollo en una formación tanto de monte bajo como de monte alto y que muestran procesos naturales de dinámica progresiva derivados del abandono de los aprovechamientos y actividades tradicionales a los han sido sometidos, y que se constituyen, junto con los ecosistemas de la ribera del Torio, en algunos de los espacios de mayor valor natural y calidad ambiental.

Estos espacios, en líneas generales, han sido satisfactoriamente tratados en la documentación del Plan y su ISA y tomados en consideración en la clasificación del suelo, con el establecimiento de diversas categorías de Suelo Rústico con Protección Natural,

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento.  
El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno



# AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763

Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

ajustadas a las características de estos lugares. El Suelo Rústico Común debe reservarse a los parajes más transformados normalmente próximos a áreas ya consolidadas por la edificación o comprometidas por distintos tipos de infraestructuras.

El modelo territorial que plantean las NUM ha tenido en consideración las características geográficas y los valores naturales y paisajísticos más destacados del municipio, en un municipio del entorno periurbano de la ciudad de León con expectativas asumibles de crecimiento pero con un medio físico particular que también condiciona el modelo de desarrollo propuesto.

Existe un adecuado planteamiento general de las NUM cuando son fundamentadas en el establecimiento de un modelo de crecimiento basado en el modelo territorial que ya se encuentra consolidado, con un ajuste en la estructura del poblamiento e integración de edificaciones desconectadas y con propuestas razonables de crecimientos continuos siguiendo la estructura lineal en torno a los ejes de comunicación y en colindancia con los núcleos tradicionales, bien aumentando el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado o bien con la previsión de nuevos desarrollos en continuidad con los núcleos de población en San Feliz de Torro, Riosequino de Torio y Garrafe de Torio a través de la clasificación de sectores de Suelo Urbanizable.

Los Planes Parciales que establezcan la ordenación detallada del Suelo Urbanizable residencial, deberán tramitarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el ROL 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, al encontrarse incluidos bien en el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 11 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, bien en el Anexo 11 del citado ROL 1/2008, de 11 de enero.

Además, en el sector S-SUR-01 de uso residencial (el mayor de todos los incluidos en el planeamiento propuesto) en Riosequino de Torio, las formaciones arbóreas de melojo existentes, fundamentalmente en la zona sur del sector que se corresponden con terrenos con mayores pendientes, deberán ser respetadas por la actividad constructiva, proyectándose como zonas verdes naturales.

El Plan Parcial que desarrolle la ordenación detallada del sector industrial también deberá someterse al procedimiento establecido en el citado ROL 1/2008, de 11 de enero, al estar incluido en el Anexo IV de la citada Ley 11/2003, de 8 de abril.

El ISA ha sido elaborado por el órgano promotor siguiendo las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el Documento de Referencia, dando como resultado un documento técnico y descriptivo ajustado a la escala de trabajo municipal, a las características geográficas generales y valores ambientales particulares de Garrafe de Torio. El ISA constituye una aportación al conocimiento de la realidad geográfica de Garrafe de Torlo, del que hace una correcta descripción de los componentes naturales y paisajísticos en el apartado dedicado al inventario del medio físico. El ISA será incorporado plenamente a las NUM, especialmente lo referente a las propuestas y medidas específicas a incluir en el Plan señaladas en los apartados 5 y 6 del propio ISA, y que igualmente deberán ser tenidas en cuenta en el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbanizable que finalmente sean aprobados por el órgano sustantivo.

En cuanto al tratamiento de las vías pecuarias que atraviesan el municipio, se tendrá en cuenta que los únicos usos permitidos en estos terrenos serán los contemplados en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, como compatibles o complementarios y las NUM les asignarán la clasificación de Suelo Rústico con Protección Natural, excepto si

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento. El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno



# AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763

Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

atraviesan por Suelo Urbano o Urbanizable, en cuyo caso, se calificarán como Espacios Libres Públicos.

Igualmente, entre sus determinaciones finales, esta Memoria Ambiental asume las apreciaciones y condiciones incluidas por los informes sectoriales correspondientes al Organismo de cuenca y a las Administraciones competentes en materia de infraestructuras, en los términos descritos en su apartado IV, relativo al resultado de la fase de consultas. Estos informes, conforme al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, serán determinantes para el contenido de la Memoria Ambiental, que sólo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

A estos efectos, se deberán tener en cuenta las conclusiones y consideraciones de la Confederación Hidrográfica del Duero en sus informes, relativas a la necesidad de garantizar la disponibilidad de recursos hídricos para el abastecimiento a la población de algunos de los núcleos, a la realización de estudios de inundabilidad para determinados sectores de Suelo Urbanizable y a las deficiencias y carencias en las instalaciones de saneamiento y depuración de aguas residuales.

## APROBACIÓN DE LAS NUM

La propuesta de las NUM de Garrafe de Torío que se apruebe en el desarrollo del trámite urbanístico deberá tener en cuenta las determinaciones recogidas en esta Memoria y las modificaciones que se deriven de las alegaciones consideradas.

## PUBLICIDAD

Siguiendo el artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, una vez aprobadas las NUM, existirá a disposición del público un ejemplar de:

- a) Las Normas Urbanísticas Municipales de Garrafe de Torío.
- b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:

- 1º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambiental/es.
- 2º Cómo se ha tomado en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los resultados de las consultas, la Memoria Ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los dos puntos anteriores.

Sexto.- CAMBIOS INTRODUCIDOS POR AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO (CORRECCIONES Y SUBSANACIONES DE ERRORES) son los siguientes:

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento. El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno



# AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763

Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

e)RECLASIFICAR una banda de suelo clasificado como SUELO RUSTICO de ASENTAMIENTO IRREGULAR a SUELO RUSTICO COMUN situado entre las localidades de SAN FELIZ DE TORIO y PALAZUELO DE TORIO, subsanando el error detectado.

f)CORRECCION de alineaciones en las localidades de PALAZUELO DE TORIO y VALDERILLA, ensanchando y regularizando algunos viales, subsanando los errores detectados.

g)En base al informe emitido por la CHD, MODIFICAR la clasificación de una PARCELA URBANA cercana al rio Torio en la localidad de PEDRUN DE TORIO, disminuyendo la superficie de SUELO URBANO, reclasificando la parte trasera de la misma cercana al río como SUELO RÚSTICO.

h)En base al informe emitido por la CHD, Disminuir el FONDO de SUELO URBANO de algunas parcelas, por la proximidad a regueros y arroyos, señalar los arroyos y regueros en la documentación gráfica.

i)CORRECCION DEL LIMITE DEL SUELO URBANO, AMPLIANDOLO en la localidad de PALACIO, y supresión de un vial que se había señalado en el interior de una parcela que era de titularidad privada en la misma zona.

j)SEÑALAR el CAMINO del CEMENTERIO en la documentación gráfica de la localidad de ABADENGO, ya que no aparecía reflejado.

k)SUBSANACION de varios ERRORES en la localidad de VILLAVERDE DE ABAJO.

l)SUBSANAR un error detectado en la localidad de PEDRUN de Torio modificando la ALINEACION de un vial, ya que figuraba como espacio privado parte de un vial público.

m)DIBUJAR DOS CALLES en la localidad de MATUECA de Torio que no aparecían reflejadas en los planos de ordenación, y que existen en la realidad.

n)ACTUALIZACION PLANOS FASE INFORMACION para que quede reflejado en los mimos los servicios urbanos a fecha del 2012, ya que la labor de campo de la FASE DE INFORMACION de las NUM de GARRAFE DE TORIO se realizó en el año 2007, y que no se encontraban actualizadas.

o)RECTIFICAR el ART. 180 de la Normativa Urbanística de las NUM de Garrafe de Torio, relativo a las condiciones de uso del SUELO RUSTICO COMUN:

Retranqueo a colindante: 5 m. (\*)

(\*) Salvo pacto entre colindantes realizado ante notario o funcionario público, que se incorporará a la licencia. Dicho compromiso se incorporará al Registro de la Propiedad correspondiente.

p)RECTIFICAR el ART. 12 de la Normativa Urbanística de las NUM de Garrafe relativo a la DISTANCIA del VALLADO al CAMINO en el SUELO RUSTICO.

Caminos en suelo rústico: En suelo rústico, todas las instalaciones y construcciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas deben situarse a una distancia no inferior a 4 m. desde el eje. Se mantendrán los accesos o servidumbres de paso constituidos por uso o costumbre.

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento. El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno



# AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763

Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

Los cambios introducidos han sido recogidos por el Equipo Redactor en su informe de 27-06-2012 y se reseñan a continuación:

Séptimo.- “D. ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ, ARQUITECTO, y D. JOSE ESTEBAN TORREQUEBRADA ABELLA, ARQUITECTOS, como redactores de las NUM de GARRAFE DE TORIO, con estudio profesional en la Calle del Fuero nº 13 de León, y a petición del Ayuntamiento de GARRAFE DE TORIO, enumeran a continuación los últimos cambios efectuados en las NUM durante los meses de marzo, abril y junio de 2012, para su conocimiento:

## **CAMBIOS INTRODUCIDOS POR EL INFORME EMITIDO POR: MINISTERIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO. SECRETARIA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACION. DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION. SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y NORMATIVA TECNICA.**

Se actualiza la normativa urbanística, modificando el art. 14 de la N.U. y todos los artículos de la normativa que hacen referencia a las condiciones de uso en suelo rústico. Art 127, 128, 133, 138, 143, 148, 154, y 160.

## **1. CAMBIOS INTRODUCIDOS POR EL INFORME EMITIDO POR MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO. CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO. COMISARIA DE AGUAS.**

1. Sector S-SUR-01 de Manzaneda de Torío: SE SUPRIME.
2. Sector S-SUR-01 de Palazuelo de Torío: SE SUPRIME.
3. Sector SUR-02 de Garrafe de Torío (S-SUR-04 actual): Se incorpora el arroyo del Huevo y se incluye en la ficha correspondiente la necesidad de garantizar la disponibilidad de los recursos hídricos y la depuración de los vertidos procedentes de los futuros desarrollos.
4. Sector “S-SUR-/I-05” de San Feliz (S-SUR/I-09 actual): se modifica su trazado en base al Estudio de Inundabilidad realizado, llevando su delimitación incluso más allá de la línea de inundabilidad señalada en el mismo, y se incluye en la ficha correspondiente la necesidad de garantizar la disponibilidad de los recursos hídricos y la depuración de los vertidos procedentes de su desarrollo.
5. Sector S-SUR-04 de San Feliz: SE SUPRIME.
6. Sector S-SUR-01 de San Feliz (S-SUR-06). Se refleja en el plano el arroyo del Cepo y se incluye en la ficha correspondiente la necesidad de garantizar la disponibilidad de los recursos hídricos y la depuración de los vertidos procedentes de su desarrollo.

## **7. CAMBIOS INTRODUCIDOS POR EL INFORME EMITIDO POR JUNTA DE CASTILLA Y LEON. DELEGACION TERRITORIAL DE LEON. SERVICIO TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL. COMISION TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.**

1. Incorporar las fichas arqueológicas realizadas por la empresa Talactor, al catálogo de elementos protegidos.

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento. El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno



## AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763

Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

2. Incorporar a la NORMATIVA URBANISTICA la obligatoriedad de solicitud de informe a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de cualquier tipo de obra realizada en edificios blasonados.

ART. 189 e) Se deberá solicitar autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, para realizar cualquier tipo de obras en edificios blasonados.

### - CAMBIOS INTRODUCIDOS POR AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO (CORRECCIONES Y SUBSANACIONES DE ERRORES):

o RECLASIFICAR una banda de suelo clasificado como SUELO RUSTICO de ASENTAMIENTO IRREGULAR a SUELO RUSTICO COMUN situado entre las localidades de SAN FELIZ DE TORIO y PALAZUELO DE TORIO, subsanando el error detectado.

o CORRECCION de alineaciones en las localidades de PALAZUELO DE TORIO y VALDERILLA, ensanchando y regularizando algunos viales, subsanando los errores detectados.

o En base al informe emitido por la CHD, MODIFICAR la clasificación de una PARCELA URBANA cercana al rio Torio en la localidad de PEDRUN DE TORIO, disminuyendo la superficie de SUELO URBANO, reclasificando la parte trasera de la misma cercana al río como SUELO RÚSTICO.

o En base al informe emitido por la CHD, Disminuir el FONDO de SUELO URBANO de algunas parcelas, por la proximidad a regueros y arroyos, señalar los arroyos y regueros en la documentación gráfica.

o CORRECCION DEL LIMITE DEL SUELO URBANO, AMPLIANDOLO en la localidad de PALACIO, y supresión de un vial que se había señalado en el interior de una parcela que era de titularidad privada en la misma zona.

o SEÑALAR el CAMINO del CEMENTERIO en la documentación gráfica de la localidad de ABADENGO, ya que no aparecía reflejado.

o SUBSANACION de varios ERRORES en la localidad de VILLAVERDE DE ABAJO.

o SUBSANAR un error detectado en la localidad de PEDRUN de Torio modificando la ALINEACION de un vial, ya que figuraba como espacio privado parte de un vial público.

o DIBUJAR DOS CALLES en la localidad de MATUECA de Torio que no aparecían reflejadas en los planos de ordenación, y que existen en la realidad.

o ACTUALIZACION PLANOS FASE INFORMACION para que quede reflejado en los mimos los servicios urbanos a fecha del 2012, ya que la labor de campo de la FASE DE INFORMACION de las NUM de GARRAFE DE TORIO se realizó en el año 2007, y que no se encontraban actualizadas.

o RECTIFICAR el ART. 180 de la Normativa Urbanística de las NUM de Garrafe de Torio, relativo a las condiciones de uso del SUELO RUSTICO COMUN:

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento. El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno



# AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763

Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

Retranqueo a colindante: 5 m. (\*)

(\*) Salvo pacto entre colindantes realizado ante notario o funcionario público, que se incorporará a la licencia. Dicho compromiso se incorporará al Registro de la Propiedad correspondiente.

o RECTIFICAR el ART. 12 de la Normativa Urbanística de las NUM de Garrafe relativo a la DISTANCIA del VALLADO al CAMINO en el SUELO RUSTICO.

Caminos en suelo rústico: En suelo rústico, todas las instalaciones y construcciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas deben situarse a una distancia no inferior a 4 m. desde el eje. Se mantendrán los accesos o servidumbres de paso constituidos por uso o costumbre.

**Todos estos cambios son de carácter puntual y no alteran en manera alguna la ESTRUCTURA GENERAL de las NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE GARRAFE DE TORIO, NI PRODUCEN UNA ALTERACION SUSTANCIAL DEL DOCUMENTO APROBADO anteriormente".**

Octavo.- Con fecha 2 de julio de 2012 el Arquitecto municipal emite el correspondiente informe en el que establece:

**"Todos estos cambios son de carácter puntual y no alteran en manera alguna la ESTRUCTURA GENERAL de las NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE GARRAFE DE TORIO, NI PRODUCEN UNA ALTERACION SUSTANCIAL DEL DOCUMENTO APROBADO anteriormente.**

Por todo lo cual, y teniendo en cuenta que las modificaciones realizadas **no tienen un carácter sustancial respecto a la aprobación provisional**, esta Oficina Técnica **informa favorablemente** el documento técnico presentado por el equipo redactor y complementado por las modificaciones descritas en este documento para su **APROBACIÓN PROVISIONAL 2ª**".

El Concejal de Obras y Urbanismo D. Miguel Flecha explica pormenorizadamente el proceso seguido desde la última aprobación por el Pleno de las Normas y manifiesta que se está en la fase final del proceso y que sería deseable que las Normas gozaran de la unanimidad de la Corporación.

El Portavoz del PSOE D. Joaquín R. solicita que en el tema de las distancias en los caminos rurales se incluya esta coletilla: **"Hasta tanto se apruebe la ordenanza reguladora..."**; que las Normas han sido un proceso largo en el que se ha contado con la participación de su grupo, aunque como es lógico no se han podido incluir todas las peticiones expresadas en su día.

El Portavoz de la U.P.L. D. Fulgencio Bandera manifiesta que las Normas cuentan con aspectos muy positivos, como las distancias en caminos, la regulación del suelo rústico asentamiento irregular, la inclusión de arroyos que no estaban, que es comprensible la eliminación de algún sector en San Feliz de Torio y solicita que se modifiquen algunas deficiencias que se Grupo va a trasladar a la C.T.U.:

- ❖ En Pedrún se incluye una franja de terreno público como privada, que ha sido usurpado por M<sup>a</sup>. Dolores Garrido.

Diligencia: La extendió yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento. El Secretario,



# AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763

Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

- ❖ En Matueca de Torío, en Calle Viceo, ahora Virgen del Camino, se incluye un trozo de terreno que es público como privado. Y en la Rinconada aparece otro trozo como terreno privado y es público.
- ❖ En Manzaneda, Carretera de Ruiforco, queda excluida una casa que goza de todos los servicios urbanísticos.
- ❖ En Palacio de Torío, falta una calle sin incluir en planos, que arranca de la Calle Rocayo.
- ❖ En Villaverde de Arriba se podría incluir como urbano una casa que actualmente se está construyendo.
- ❖ En Villaverde de Abajo se excluye por uno de los márgenes de la carretera una zona que por el otro margen si se incluye.
- ❖ En Riosequino de Torío se incluye como urbana una finca, pasada la casa del pueblo, que no tiene acceso desde la vía pública.
- ❖ En Garrafe de Torío en la Calleja ya hay una sentencia favorable a los intereses públicos y declarando que es pública, en contra de los intereses del Sr. Fernando que han sido estimados.

La Sra. Alcaldesa manifiesta que no se van a incluir en las Normas las pretensiones de la U.P.L., porque antes deberían ser valoradas por el Equipo redactor y los técnicos municipales y seguiríamos retrasando el proceso de aprobación de las Normas.

El Concejel D. Ángel Flórez manifiesta que las Normas actuales establecen un retranqueo mayor del que ahora se aprueba, que las alegaciones que se han formulado se dice que 10 metros es suficiente y en las Normas Urbanísticas Provinciales se establece un retranqueo de 5 metros del eje, por lo que considera un paso atrás que ahora los caminos se planteen de 8 metros.

El Concejel de Obras y Urbanismo D. Miguel Flecha manifiesta que cuando estén aprobadas las Normas se aprobará una ordenanza específica para regular los caminos rurales del Municipio.

**Después de amplias deliberaciones, el Pleno, por unanimidad, acuerda:**

**1º.- Ratificar la aprobación provisional de las Normas Urbanísticas municipales realizada por el Pleno en sesión de 5 de mayo de 2011.**

**2º.- Incorporar a las Normas Urbanísticas municipales las peticiones y recomendaciones realizadas por la Confederación Hidrográfica del Duero, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, del MINISTERIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO, a través de la SECRETARIA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACION ( DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION. SUBDIRECCION GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y NORMATIVA TECNICA), así como de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, a través de la Memoria Ambiental.**

**3º.- Incorporar todos los cambios de correcciones y subsanaciones y modificaciones llevadas a cabo por el propio Ayuntamiento y detalladas pormenorizadamente por el Equipo Redactor. Incluir la coletilla en la regulación de las distancias en los caminos rurales: "Hasta tanto se apruebe la ordenanza reguladora..."**

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento. El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno



## AYUNTAMIENTO DE GARRAFE DE TORIO

Tfno. 987 57 60 00.- Fax 987 57 60 55.- CIF P 2407800-H.- NREL 01240763  
Crta. León – Collanzo, s/n.- 24891.- GARRAFE DE TORIO (León).

**4º.- Aprobar provisionalmente por 2ª vez las Normas urbanísticas municipales con todos los cambios antes reseñados y recogidos e informados favorablemente por el Equipo redactor y el Arquitecto municipal.**

**5º.- Reseñar que ninguno de los cambios llevados a cabo suponen una alteración substancial de lo aprobado ni inicial ni provisionalmente, a tenor de lo establecido en el artículo 158.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

**6º.- Remitir las Normas urbanísticas a la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente para su aprobación definitiva”.**

Y para que conste, a los efectos oportunos, se extiende la presente, de Orden y con el Visto bueno del Srª. Alcaldesa, en Garrafe de Torío a **3 de julio de 2012**.

Vº. Bº.  
La Alcaldesa,

Fdo. Carmen González Guinda

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar, que el Pleno municipal, en sesiones 05-05-2011 y 05-07-2012 y subsanadas en sesiones de 15-02-2013 y 28-05-2013, aprobó provisionalmente las Normas urbanísticas municipales, de las que forma parte el presente documento.  
El Secretario,

Fdo. Valentín Turrado Moreno