

## Índice.

<b>1</b>	<b>DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>1</b>
1.1	NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN	1
1.1.1	<i>Naturaleza y objeto de las Normas Urbanísticas</i>	1
1.1.2	<i>Finalidad</i>	1
1.1.3	<i>Ámbito de aplicación</i>	1
1.1.4	<i>Vigencia</i>	1
1.1.5	<i>Ejecutividad</i>	1
1.1.6	<i>Documentos que integran las Normas Urbanísticas</i>	1
1.1.7	<i>Vinculación</i>	2
1.2	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO	4
1.2.1	<i>Régimen urbanístico del suelo y la edificación</i>	4
1.2.2	<i>Ordenación general y ordenación detallada</i>	4
1.2.3	<i>Determinaciones de ordenación detallada</i>	4
1.2.4	<i>Determinaciones de ordenación general</i>	5
1.3	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES. NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS. TIPOS DE OBRAS	6
1.3.1	<i>Clasificación general de las obras</i>	7
1.3.2	<i>Licencia de primera ocupación</i>	9
1.3.3	<i>Competencia y Procedimiento</i>	9
1.3.4	<i>Limitaciones a las licencias de parcelación</i>	10
1.3.5	<i>Licencia sobre elementos catalogados</i>	10
1.3.6	<i>Licencia y autorización de actividades en yacimientos arqueológicos</i>	11
1.4	DECLARACIÓN DE RUINA. INTERVENCIÓN Y PROCEDIMIENTO EN LAS RUINAS	12
1.4.1	<i>Deberes de los propietarios (Artículos 8 y 9 de la LUCyL)</i>	12
1.4.2	<i>Las órdenes de ejecución</i>	13
1.4.3	<i>Procedimiento</i>	13
1.4.4	<i>Licencias</i>	14
1.4.5	<i>Financiación de las obras</i>	14
1.4.6	<i>Incumplimiento de la Orden de Ejecución</i>	14
1.4.7	<i>La declaración de ruina</i>	14
1.4.8	<i>Supuestos de declaración de ruina</i>	14
1.4.9	<i>Ruina inminente</i>	15
1.4.10	<i>Declaración de ruina sobre los elementos con algún tipo de protección</i>	16
1.4.11	<i>Ruina en Elementos Catalogados</i>	16
1.5	GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO	17
1.5.1	<i>Condicionamiento general</i>	17
1.5.2	<i>Condiciones previas a la edificación en suelo urbano</i>	17
1.5.3	<i>Condiciones de la parcela edificable en suelo urbano</i>	17
1.5.4	<i>Condiciones del vial principal de acceso</i>	17
1.5.5	<i>Edificación y urbanización simultáneas</i>	17
1.5.6	<i>Actuaciones Aisladas</i>	18
1.5.7	<i>Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas</i>	18
1.6	GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA	19
1.6.1	<i>Condición general para la actuación</i>	19
1.6.2	<i>Documentación del Plan Parcial o Estudio de Detalle</i>	19

1.6.3	<i>Proyecto de Actuación.</i>	20
1.6.4	<i>Proyecto de Urbanización.</i>	20
1.6.5	<i>Condiciones y garantías.</i>	20
1.7	<b>GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO.</b>	21
1.7.1	<i>Procedimiento de autorización de usos excepcionales definidos como autorizables.</i>	21
1.7.2	<i>Servicio y Utilidad Pública.</i>	23
1.7.3	<i>Incompatibilidad con los usos urbanos.</i>	23
1.7.4	<i>Vinculación de la edificación al uso agrario.</i>	23
1.7.5	<i>Vinculación de la vivienda a la explotación agraria.</i>	23
1.7.6	<i>Obras públicas e infraestructuras en general.</i>	24
1.7.7	<i>Protección Arqueológica.</i>	24
1.8	<b>RÉGIMEN DE LOS USOS FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.</b>	25
1.8.1	<i>Edificaciones o instalaciones expresamente declaradas fuera de ordenación.</i>	25
1.8.2	<i>Usos disconformes con el planeamiento urbanístico.</i>	26
1.9	<b>SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.</b>	27
1.9.1	<i>Definición y regulación general.</i>	27
1.9.2	<i>Obtención de los Sistemas generales.</i>	28
1.9.3	<i>Obtención de los Sistemas Locales.</i>	29
1.9.4	<i>Ejecución de los Sistemas.</i>	29
<b>2</b>	<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.</b>	<b>31</b>
2.1	<b>CONDICIONES GENERALES DE USO.</b>	31
2.1.1	<i>Regulación de usos.</i>	31
2.1.2	<i>Tipos de usos.</i>	32
2.2	<b>USOS BÁSICOS.</b>	34
2.2.1	<i>Uso Residencial.</i>	34
2.2.2	<i>Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Hospedaje.</i>	37
2.2.3	<i>Uso de Aparcamiento.</i>	41
2.2.4	<i>Uso Dotacional.</i>	43
2.2.5	<i>Servicios Urbanos e Infraestructuras.</i>	46
2.2.6	<i>Uso Industrial.</i>	46
2.2.7	<i>Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.</i>	49
2.2.8	<i>Uso Ganadero (Agropecuario).</i>	50
2.2.9	<i>Actividades Especiales.</i>	56
2.3	<b>USOS PORMENORIZADOS.</b>	58
2.3.1	<i>Uso Residencial 1 (R1).</i>	58
2.3.2	<i>Uso Residencial 2 (R2).</i>	59
2.3.3	<i>Uso Residencial 3 (R3).</i>	60
2.3.4	<i>Uso Industrial 1 (I1).</i>	60
2.3.5	<i>Uso Industrial 2 (I2).</i>	61
2.3.6	<i>Uso Equipamiento (EQ).</i>	62
2.3.7	<i>Uso Espacios libres y Zonas Verdes.</i>	62
2.3.8	<i>Uso Servicios urbanos e Infraestructuras.</i>	63
2.4	<b>USOS GLOBALES.</b>	64
2.4.1	<i>Uso Residencial.</i>	64
2.4.2	<i>Uso Industrial.</i>	64
2.5	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.</b>	65
2.5.1	<i>Condiciones de la parcela.</i>	65
2.5.2	<i>Sólido capaz.</i>	65
2.5.3	<i>Alineaciones y retranqueos.</i>	65
2.5.4	<i>Límite de zona.</i>	66

2.5.5	<i>Rasante</i> .....	66
2.5.6	<i>Altura máxima</i> .....	66
2.5.7	<i>Cubierta</i> .....	66
2.5.8	<i>Fondos de edificación</i> .....	66
2.5.9	<i>Ocupación de parcela</i> .....	67
2.5.10	<i>La regulación de los patios</i> .....	67
2.5.11	<i>La regulación de los accesos a los garajes</i> .....	67
2.5.12	<i>Condiciones de la sección</i> .....	67
2.5.13	<i>Salientes y vuelos</i> .....	68
2.5.14	<i>Instalaciones en fachada</i> .....	68
2.5.15	<i>Salida de humos</i> .....	69
2.5.16	<i>Cerramientos laterales</i> .....	69
2.5.17	<i>Acabados</i> .....	69
2.5.18	<i>Condiciones de seguridad interior de los edificios</i> .....	70
2.5.19	<i>Concepto y cómputo de la edificabilidad</i> .....	70
2.5.20	<i>Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo y medio</i> .....	71
2.5.21	<i>Concepto y cómputo de la densidad</i> .....	71
2.6	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN</b> .....	73
2.6.1	<i>Obligatoriedad</i> .....	73
2.6.2	<i>Nueva Urbanización</i> .....	73
2.6.3	<i>Los Vallados y cierres de parcelas</i> .....	74
2.6.4	<i>Parques y Jardines públicos</i> .....	75
2.6.5	<i>Vertidos</i> .....	75
2.7	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA BÁSICA Y SECTORIAL</b> .....	77
2.7.1	<i>Normativa Básica</i> .....	77
2.7.2	<i>Normativa Sectorial</i> .....	77
<b>3</b>	<b>DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO</b> .....	<b>80</b>
3.1	<b>DETERMINACIONES SOBRE SUELO URBANO CONSOLIDADO</b> .....	80
3.1.1	<i>Generalidades</i> .....	80
3.1.2	<i>Relación de zonas. Ordenanzas de Edificación</i> .....	80
3.1.3	<i>Condiciones particulares de aprovechamiento y edificación en las zonas de ordenanza</i> .....	88
3.2	<b>ACTUACIONES AISLADAS</b> .....	89
3.2.1	<i>Actuaciones Aisladas en Suelo urbano Consolidado</i> .....	89
<b>4</b>	<b>DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b> .....	<b>94</b>
4.1	<b>DEFINICIÓN E INTRODUCCIÓN A SU GESTIÓN</b> .....	94
4.1.1	<i>Delimitación y Sectores</i> .....	94
4.1.2	<i>Actuaciones sobre los sectores</i> .....	94
4.1.3	<i>Planeamiento de desarrollo</i> .....	94
4.1.4	<i>Gestión</i> .....	95
4.1.5	<i>Condiciones generales para todos los sectores</i> .....	95
4.1.6	<i>Densidad y Aprovechamiento máximos</i> .....	97
4.1.7	<i>Régimen de usos</i> .....	97
4.1.8	<i>Condiciones de ordenación y edificación</i> .....	97
4.1.9	<i>Características de las dotaciones en los sectores</i> .....	98
4.1.10	<i>Condiciones particulares de los sectores</i> .....	98
4.1.11	<i>Los Vallados</i> .....	98

<b>5</b>	<b>DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>99</b>
5.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.....	99
5.1.1	<i>Delimitación.....</i>	99
5.2	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	100
5.3	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.....	102
5.3.1	<i>Régimen de la propiedad del suelo.....</i>	102
5.3.2	<i>Régimen de situaciones preexistentes.....</i>	102
5.3.3	<i>Infraestructuras y Sistemas Generales.....</i>	103
5.3.4	<i>Incendio o agresión ambiental.....</i>	103
5.3.5	<i>Licencias, autorizaciones y otros requisitos.....</i>	103
5.4	USOS PERMITIDOS EN SUELO RÚSTICO.....	105
5.4.1	<i>Tipos de usos en Suelo Rústico.....</i>	105
5.4.2	<i>Usos excepcionales en Suelo Rústico.....</i>	105
5.4.3	<i>Usos admitidos según categorías de suelo.....</i>	106
5.5	CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO.....	107
5.5.1	<i>Explotaciones Agrícolas y Ganaderas.....</i>	107
5.5.2	<i>Infraestructuras.....</i>	107
5.5.3	<i>Vivienda Unifamiliar Aislada.....</i>	108
5.5.4	<i>Usos de interés público con carácter de equipamiento colectivo.....</i>	109
5.5.5	<i>Otras instalaciones autorizables en Suelo Rústico.....</i>	110
5.6	PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.....	114
5.6.1	<i>Concepto de parcelación en Suelo Rústico.....</i>	114
5.6.2	<i>Régimen general de las parcelaciones en Suelo Rústico.....</i>	114
5.6.3	<i>Tramitación y documentación de las solicitudes de licencia de parcelación en Suelo Rústico.....</i>	116
5.7	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.....	118
5.7.1	<i>Condiciones de parcela.....</i>	118
5.7.2	<i>Condiciones de la edificación.....</i>	118
5.7.3	<i>Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.....</i>	120
5.7.4	<i>Condiciones estéticas.....</i>	121
5.8	DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....	123
5.8.1	<i>Desarrollo por Planes Especiales.....</i>	123
5.8.2	<i>Determinaciones.....</i>	123
5.9	ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.....	124
5.10	CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.....	125
5.10.1	<i>Definición de núcleo de población.....</i>	125
5.10.2	<i>Riesgo de formación de núcleo de población.....</i>	125
5.11	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.....	127
5.11.1	<i>Definición y ámbito.....</i>	127
5.11.2	<i>Regulación de la protección.....</i>	127
5.11.3	<i>Superposición de protecciones.....</i>	127
5.11.4	<i>Condiciones específicas del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.....</i>	127
5.11.5	<i>Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Cultural.....</i>	128
5.11.6	<i>Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Natural.....</i>	129

5.11.7	<i>Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Especial.</i>	131
5.12	NORMATIVA DE APLICACIÓN RESPECTO A LOS INCENDIOS FORESTALES.	132
5.12.1	<i>Uso del fuego y regulación de actividades susceptibles de originar incendios.</i>	132
<b>6</b>	<b>CATÁLOGO.</b>	<b>140</b>
6.1	CONDICIONES GENERALES.	140
6.1.1	<i>Alcance del catálogo.</i>	140
6.1.2	<i>Prevalencia.</i>	140
6.1.3	<i>Contenido.</i>	140
6.1.4	<i>Régimen Urbanístico.</i>	140
6.2	FICHAS DE ELEMENTOS.	142
6.3	TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.	143
6.3.1	<i>Restauración.</i>	143
6.3.2	<i>Conservación.</i>	143
6.3.3	<i>Consolidación.</i>	143
6.3.4	<i>Rehabilitación.</i>	143
6.3.5	<i>Reestructuración.</i>	144
6.3.6	<i>Reconstrucción.</i>	145
6.3.7	<i>Demolición.</i>	145
6.3.8	<i>Elementos de impacto negativo.</i>	145
6.4	PROTECCIÓN DE ELEMENTOS.	146
6.4.1	<i>Nivel de protección 1. PROTECCIÓN INTEGRAL.</i>	146
6.4.2	<i>Nivel de protección 2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.</i>	147
6.4.3	<i>Nivel de protección 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.</i>	148
6.4.4	<i>Nivel de protección 5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.</i>	148
6.5	ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.	150
6.6	CONDICIONES PARTICULARES DE INTERVENCIÓN EN LOS ESCUDOS, EMBLEMAS, PIEDRAS HERÁLDICAS, ROLLOS DE JUSTICIA, CRUCES DE TÉRMINO Y PIEZAS SIMILARES DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO, DECLARADOS DE FORMA GENÉRICA BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC).	151
<b>7</b>	<b>FICHAS.</b>	<b>152</b>
7.1	FICHAS DE SECTORES.	152

# **1 DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

## **1.1 NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN.**

### **1.1.1 Naturaleza y objeto de las Normas Urbanísticas.**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Vitoria se identifican con el instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a la cual dan cumplimiento regulando la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación. Asimismo, las Normas dan cumplimiento a la Ley 10/2002, de 10 de julio, a la Ley 21/2002, de 27 de diciembre, y a la Ley 13/ 2003, de 23 de diciembre, de modificaciones de la Ley mencionada, y al texto legal que la desarrolla, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/ 2004, de 29 de enero y su posterior modificación (Decreto 68/2006, de 5 de octubre). Sustituyen a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes desde el 2 de octubre de 1.998.

### **1.1.2 Finalidad.**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Vitoria tienen como finalidad establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado.

### **1.1.3 Ámbito de aplicación.**

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Vitoria.

### **1.1.4 Vigencia.**

La vigencia de estas Normas Urbanísticas es indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.

### **1.1.5 Ejecutividad.**

Las Normas Urbanísticas son ejecutivas y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid.

### **1.1.6 Documentos que integran las Normas Urbanísticas.**

Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Planos de Información
- Memoria vinculante

- Normativa
- Catálogo
- Planos de Ordenación

La documentación gráfica de las presentes Normas se compone de los planos siguientes:

- Plano de Clasificación de suelo. Término municipal (escala 1/10.000; 1 hoja).
- Plano de Usos y Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable. Elementos Catalogados (escala 1/1.000; 1 hoja).
- Plano de Calificación del suelo, estructura urbana y gestión (escala 1/2.000; 1 hoja).
- Plano de Infraestructuras y Servicio Urbanos: Abastecimiento, Saneamiento y Alumbrado Público (escala 1/1.000; 1 hoja).

Todos los planos se presentan además en soporte informático, en el sistema CAD: AUTOCAD.<sup>1</sup>

#### **1.1.7 Vinculación.**

Las Normas Urbanísticas serán vinculantes para las administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio, de planificación sectorial u otras ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa.

Todos los documentos que integran las Normas señalados en el artículo anterior tienen carácter vinculante, no obstante, en caso de contradicción entre ellos, deben tomarse en consideración las siguientes observaciones:

- a) Los planos de ordenación tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de la normativa que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.
- b) La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas. En caso de contradicción entre las distintas series prevalecen aquéllas de mayor escala.
- c) La normativa se organiza en un cuerpo articulado de carácter general y en ordenanzas de uso y edificación específicas en el suelo urbano consolidado; en los sectores la normativa se estructura en fichas. En el suelo rústico se establecen asimismo determinaciones genéricas y normas de protección concretas para cada una de las categorías definidas.

---

<sup>1</sup> Los ficheros correspondientes se presentarán con la documentación de la fase de Aprobación Definitiva.

- d) La memoria de ordenación tiene carácter vinculante y debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
- e) El catálogo relaciona los bienes inmuebles y todos aquellos otros elementos que integran el patrimonio cultural del municipio sobre los que se establece una protección especial. En caso de contradicción con la normativa o planos prevalece lo dispuesto en las fichas de catálogo en lo que a la protección patrimonial se refiere.

## **1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

### **1.2.1 Régimen urbanístico del suelo y la edificación.**

Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico, **clasificándolo** en las siguientes categorías:

- Suelo urbano
  - o Suelo urbano consolidado
  - o Suelo urbano no consolidado (sectores de suelo urbano)
- Suelo urbanizable
  - o Suelo urbanizable delimitado (sectores de suelo urbanizable)
- Suelo rústico
  - o Suelo rústico común
  - o Suelo rústico protegido

Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por las Normas, el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:

- Usos autorizados.
- Condiciones de edificación.
- Aprovechamiento urbanístico.
- Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.

### **1.2.2 Ordenación general y ordenación detallada.**

A los efectos de delimitar cuáles son las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas que pudieran modificarse por Estudios de Detalle o Planes Parciales (artículos 45.1.a) y 46.1.a) de la LUCyL), se establece la clasificación detallada en los siguientes artículos.

### **1.2.3 Determinaciones de ordenación detallada.**

- En Suelo Urbano Consolidado:
  - o Determinación de alineaciones.
- En Suelo Urbano No Consolidado:
  - o Determinación de alineaciones y calificación pormenorizada del suelo (asignación detallada de ordenanzas zonales). Este último concepto no incluye las determinaciones normativas de la zona de ordenanza, ni las condiciones globales de aprovechamiento del sector, que se reflejan en la correspondiente ficha del sector; ambas se consideran determinaciones de ordenación general.

- En Suelo Urbanizable:

- Trazados de viario de Sistema Local y localización de espacios libres y equipamientos, en el caso de que estos extremos se definan en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas con el carácter de vinculantes. No obstante, los parámetros y condiciones globales del sector recogidos en la correspondiente ficha se consideran determinaciones de ordenación general.

**1.2.4 Determinaciones de ordenación general.**

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

### **1.3 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES. NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS. TIPOS DE OBRAS.**

Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- Actos constructivos:
  - Las construcciones e instalaciones de nueva planta.
  - La ampliación de construcciones e instalaciones.
  - La demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
  - La construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
  - La modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
  - Los cerramientos y vallados.
  - La colocación de vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
  - Las construcciones e instalaciones prefabricadas, salvo en ámbitos autorizados.
  
- Actos no constructivos:
  - El cambio de uso de construcciones e instalaciones.
  - Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
  - La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
  - Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
  - Los desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos y escombros.
  - La corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.

No obstante lo anterior, no requerirán licencia urbanística municipal:

- Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
- En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio.

Las ordenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

### 1.3.1 Clasificación general de las obras.

Atendiendo a sus características y envergadura, las obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:

- Obras de nueva planta.
- Obras de reforma y ampliación.
- Obras menores.
- Demoliciones.
- Obras o proyectos de urbanización.

#### Contenido.

La licencia tendrá el contenido mínimo siguiente:

- Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
- Plazo de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras.
- Condiciones y compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

Atendiendo a la clasificación general de las obras, además deberá contener lo siguiente:

- Obras de nueva planta, ampliación y reforma: Se consideran dentro de este apartado, las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales, fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase y, en especial, las siguientes: obras en edificación existente y obras de nueva planta. Se acompañará a la solicitud de Licencia dos proyectos técnicos de obras, Básico y de Ejecución, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas. *“El Proyecto Básico sirve para la concesión de licencia, pero no es suficiente para el comienzo de las obras”*, que sólo se iniciarán cuando se apruebe el correspondiente Proyecto de Ejecución, y se nombren responsables técnicos de la dirección de las obras. Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a seis meses, y si no se finalizaran antes de dos años desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el Artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- Obras menores: Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, el aspecto exterior y las instalaciones del edificio existente, y las obras menores independientes, como vallados, etc. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:
  - Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
  - Derribo y reconstrucción de tabiques.
  - Sustitución de solerías.
  - Reparación y construcción de cielos rasos.
  - Sustitución y reparación de instalaciones.
  - Reparación de goteras.
  - Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de la licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una Memoria descriptiva de las mismas, en la que se indiquen los materiales a utilizar, presupuesto de realización y se justifique el cumplimiento de las condiciones fijadas en el planeamiento vigente.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a tres meses, y si no se finalizaran antes de un año desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación urbanística vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el Artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- Demoliciones: Deberá presentarse el Proyecto de Derribo firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse a los técnicos encargados de la Dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.
- Proyectos de urbanización. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:
  - Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
  - Pavimentación de vías.
  - Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

Para la realización de obras de urbanización será necesario, en todo caso, la elaboración de un Proyecto firmado por técnico competente.

Tienen la consideración de Proyectos de urbanización, de carácter general, los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto, no será exigible la solicitud de licencia, sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

- Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. Se acompañará a la solicitud de Licencia una Memoria Técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes.

### **1.3.2 Licencia de primera ocupación.**

Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado de final de obra y liquidación de la misma, suscrito por el Arquitecto redactor del Proyecto, y certificado de la dirección facultativa de las obras, firmado conjuntamente por Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico y visado por los Colegios oficiales Correspondientes.

Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

### **1.3.3 Competencia y Procedimiento.**

Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

- Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
- Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
- Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la

tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización o la licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

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

Las solicitudes de licencia correspondientes a “construcciones e instalaciones de nueva planta” y a “construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos”, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
- Suspensión de licencias.

Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

#### **1.3.4 Limitaciones a las licencias de parcelación.**

Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
- Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

#### **1.3.5 Licencia sobre elementos catalogados.**

Cualquier obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas Normas Urbanísticas irán acompañadas como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

- Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.
- Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.

En función del reconocimiento como yacimiento arqueológico del Suelo clasificado como Urbano, cualquier solicitud de licencia deberá ser valorada previamente por la Consejería de Cultura que establecerá las condiciones que considere oportunas con objeto de garantizar la preservación del Patrimonio Arqueológico catalogado.

### **1.3.6 Licencia y autorización de actividades en yacimientos arqueológicos.**

Las licencias y autorización de actividades en los yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo de elementos protegidos seguirán el siguiente procedimiento:

- Todas las autorizaciones y licencias de obras sobre el Suelo rústico con protección cultural requerirán informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.
- Las solicitudes que supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.
- La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

#### **1.4 DECLARACIÓN DE RUINA. INTERVENCIÓN Y PROCEDIMIENTO EN LAS RUINAS.**

Se propone una regulación a incluir en la Normativa urbanística del municipio basada en los siguientes puntos:

- Deber de Conservación de las Edificaciones: referencia a los deberes impuestos desde la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, en sus Artículos 8 y 9.
- Órdenes de ejecución, como mecanismo del Ayuntamiento para obligar a los propietarios al cumplimiento de dichos deberes, su contenido, procedimiento y efectos
- Regulación aplicable a las edificaciones en ruinas: clases y procedimiento para su regulación
- Venta Forzosa, de aplicación en el caso de incumplimiento de las declaraciones de ruina. El registro de inmuebles en Venta Forzosa.

##### **1.4.1 Deberes de los propietarios (Artículos 8 y 9 de la LUCyL).**

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Integran el deber de conservación, entre otros:

- Destino a usos no prohibidos por las leyes o el planeamiento urbanístico, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino. Así, deberán ejecutarse todas aquellas actuaciones dirigidas a asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, así como la reposición habitual de los componentes de estos elementos.
- La ejecución de obras destinadas a la rehabilitación de las construcciones, cuando el edificio no esté sometido a una declaración de ruina económica. Es decir, que según el procedimiento establecido en los artículos posteriores, dichas obras no superen el cincuenta por ciento del valor del inmueble.
- La ejecución de aquellas obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el Artículo 9 de la Ley 5/99, de Castilla y León: conservación y reformas de fachadas, de espacios visibles desde las vías públicas, limpieza y vallado de solares, retirada de carteles o de elementos impropios de los inmuebles...

El coste derivado de las obligaciones enumeradas en el párrafo anterior de este artículo corresponderá al propietario, hasta el límite del deber legal de conservación, es decir, el cincuenta por ciento del valor de reposición del bien.

Quedan excluidas de la obligación del párrafo anterior aquellas obras que sean consecuencia de la aplicación de legislación sectorial e imponga que el coste sea soportado por la Administración Pública correspondiente, o por la empresa concesionaria de un servicio público.

A los efectos del artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, entre otras, las recogidas en las condiciones generales de esta Normativa.

#### **1.4.2 Las órdenes de ejecución.**

Los deberes establecidos en el Título anterior deben ser cumplidos voluntariamente por los propietarios.

En el caso de que esto no ocurra, el Ayuntamiento podrá exigir, de oficio o a instancia de parte, la ejecución de las obras que sean necesarias para la conservación de las edificaciones, terrenos y construcciones en las condiciones establecidas en el artículo anterior con indicación del plazo de ejecución, y a través del procedimiento regulado en los artículos siguientes.

En este sentido, la orden de ejecución recogerá detalladamente las obras necesarias para cumplir lo ordenado y el presupuesto estimado para las mismas.

Si el coste de las obras incluidas en la orden de ejecución superase el cincuenta por ciento del valor del inmueble, se iniciará de oficio por el Ayuntamiento el expediente de ruina, según lo regulado en los artículos siguientes.

#### **1.4.3 Procedimiento.**

El procedimiento que el Ayuntamiento seguirá para resolver sobre una orden de ejecución será el siguiente:

- Realización de los correspondientes informes técnicos y jurídicos, que contengan el alcance de las obras requeridas, así como su valoración económica. Estos informes serán emitidos por los servicios correspondientes de la Diputación Provincial, en tanto el Ayuntamiento no cuente con los medios correspondientes para ello.
- Se notificará al propietario afectado el inicio del expediente, dándole un trámite de audiencia por un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, en el que el interesado podrá alegar y presentar todos los documentos y justificaciones que estime procedentes.
- Transcurrido el plazo a que hace referencia el párrafo anterior, el Ayuntamiento dictará la orden de ejecución, con el contenido establecido en el artículo 1.4.2.
- Recibida la orden por el propietario, y dentro del plazo establecido para la ejecución, los propietarios podrán presentar alternativas técnicas menos gravosas o que sirvieran mejor al fin perseguido.  
En este caso se suspenderá el plazo de ejecución de la orden, y se reanudará desde el momento en el que el interesado reciba la notificación de la resolución municipal que admita o desestime la alternativa propuesta.

#### **1.4.4 Licencias.**

Para la ejecución de las obras ordenadas por el Ayuntamiento, no se requerirá la obtención de licencia de obras.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, sí se exigirá licencia cuando los inmuebles sobre los que deban efectuarse las obras estén declarados Bien de Interés Cultural, o se hayan iniciado los trámites necesarios para tal declaración; o bien que sea preceptiva la presentación de Proyecto técnico, en cuyo caso se procederá a su tramitación reglamentaria.

#### **1.4.5 Financiación de las obras.**

Las obras incluidas en la orden de ejecución serán costeadas por los propietarios afectados.

#### **1.4.6 Incumplimiento de la Orden de Ejecución.**

En el supuesto de que el propietario requerido no ejecute las obras en el plazo concedido para ello, el Ayuntamiento podrá, previo apercibimiento, proceder a la ejecución subsidiaria o sustitutoria.

En este caso las obras se ceñirán a las requeridas en la orden al propietario; en caso contrario, no podrá requerirse al interesado el pago de su coste sobre lo ejecutado por encima. En caso de existir alguna variación sobre el presupuesto inicial, deberá notificarse al propietario requerido.

Podrá así mismo el Ayuntamiento, proceder a la imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez de periodicidad mínima mensual, hasta el límite del deber legal de conservación.

Las medidas enumeradas en los números anteriores se adoptarán sin perjuicio de la iniciación del correspondiente expediente sancionador por infracción urbanística.

#### **1.4.7 La declaración de ruina.**

Se considera estado de ruina aquel estado de hecho constitutivo de la degradación definitiva de un inmueble, que le impida continuar su destino y sus finalidades propias.

#### **1.4.8 Supuestos de declaración de ruina.**

El Ayuntamiento, según el procedimiento regulado en los artículos correspondientes, de oficio o a instancia de parte, procederá a declarar la ruina, total o parcial, en los siguientes supuestos:

- Ruina económica: El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación, según lo establecido en estas Normas.

- Ruina urbanística: Aquellos supuestos en los que no puedan autorizarse las obras de mantenimiento o reposición descritas en el apartado anterior por estar el inmueble declarado fuera de ordenación.

En la declaración de ruina se especificarán las medidas necesarias para asegurar la integridad física de sus ocupantes de terceros, así como los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble. En ningún caso podrá decretarse la demolición de un inmueble declarado Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento. En estos casos sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

Sólo procederá la declaración de ruina parcial cuando ésta afecte a cuerpos de edificación con autonomía estructural y susceptibles de ser utilizados de forma independiente, sin perjuicio del uso y mantenimiento de las restantes partes del inmueble.

#### **1.4.9 Ruina inminente.**

En los siguientes casos, el alcalde podrá, previo informe técnico, ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes de los inmuebles:

- Que el inmueble se encuentre en una situación de deterioro físico que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas ante el peligro inminente de derrumbamiento.
- Que el inmueble esté declarado Bien de Interés Cultural, o esté en trámite de declaración, y su degradación ponga en peligro inminente su integridad.

El plazo máximo en el que el Alcalde deberá resolver es de veinticuatro horas desde la recepción de los informes técnicos. El sentido de la resolución será el siguiente:

- Necesidad de demolición inmediata, por imposibilidad de asegurar, ni tan siquiera transitoriamente, unas condiciones mínimas y aceptables de seguridad para las personas y bienes.
- Innecesidad de la demolición por ser factible el aseguramiento, al menos provisional, mientras se decide sobre la cuestión de fondo. En estos casos será necesario girar visitas de la inspección por si varían las circunstancias parecidas en el primer informe, o sobrevinieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

Sólo cabrá la acordar la demolición, con carácter cautelar, cuando sea imprescindible, y nunca cuando se trate de inmuebles declarados Monumento. En este último caso habrá de estarse a lo regulado en la legislación sobre Patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico.

En el segundo caso podrá el Alcalde, además apercibir de desahucio por vía administrativa, adoptar todas las medidas necesarias para impedir daños a las personas y los bienes, o bien evitar la pérdida del Bien de Interés Cultural. Entre estas últimas se encontrarían: el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito peatonal o rodado.

Será el Ayuntamiento el responsable de las consecuencias adoptadas según lo establecido en los apartados anteriores. Sin embargo, no exime al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, de tal manera que todas las cantidades satisfechas por el Ayuntamiento serán repercutidas al propietario en vía administrativa hasta el límite marcado por el deber legal de conservación, y sin perjuicio de la liquidación de los tributos municipales que proceda exigir por las actuaciones ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento.

#### **1.4.10 Declaración de ruina sobre los elementos con algún tipo de protección.**

No podrán ser objeto de demolición los inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, los bienes inventariados, ni los elementos catalogados, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso al que se destinen, o para el uso indicado en las fichas del catálogo.

La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición. En este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo deberán respetar las determinaciones de protección definidas en estas Normas Urbanísticas.

La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

#### **1.4.11 Ruina en Elementos Catalogados.**

Si se llegara a declarar en estado de ruina alguno de los inmuebles incluidos en el catálogo, se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos. En la resolución de la declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

## **1.5 GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO.**

### **1.5.1 Condicionamiento general.**

Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en algún punto del término municipal de Vitoria precisan licencia previa del Ayuntamiento, y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan; además de las determinaciones señaladas sobre gestión en los capítulos correspondientes de esta Normativa.

### **1.5.2 Condiciones previas a la edificación en suelo urbano.**

Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.

### **1.5.3 Condiciones de la parcela edificable en suelo urbano.**

Toda parcela en Suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del Suelo urbano se fijan en las ordenanzas particulares de estas Normas, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.

### **1.5.4 Condiciones del vial principal de acceso.**

El vial de acceso de una parcela incluida en Suelo urbano, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, estará pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación según sus características y con las determinaciones de estas Normas para cada tipo de vial.

### **1.5.5 Edificación y urbanización simultáneas.**

Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se fijan, sin perjuicio de lo dispuesto en la LUCyL y RUCyL.

En las actuaciones aisladas y sectores de planeamiento ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad o sector, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.

En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones, o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del Proyecto correspondiente. El Proyecto de obras de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

### **1.5.6 Actuaciones Aisladas.**

Todas las parcelas incluidas dentro de Actuaciones Aisladas, tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, cumpliendo las determinaciones de los artículos 18, 69, 70 y 71 de la LUCyL, y los artículos correspondientes al Capítulo II del Título III del RUCyL, según sean Actuaciones Aisladas de Urbanización, Normalización, Urbanización y Normalización, Expropiación, o de Ocupación Directa.

#### En concreto, las Actuaciones Aisladas de Normalización:

Para estas Actuaciones, se han delimitado 14 Unidades de Normalización en el núcleo de Vitoria, que se gestionarán mediante el instrumento de gestión denominado Proyecto de Normalización de Fincas.<sup>2</sup> Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones de normalización de fincas completas.

#### En concreto, las Actuaciones Aisladas de Expropiación:

Para estas Actuaciones, se han delimitado 4 Actuaciones Aisladas de Expropiación, 2 en Suelo Rústico, para obtener los sistemas generales destinados a espacios libres (Actuación Aislada nº1: espacio libre en el límite sur del núcleo), y a infraestructuras (Actuación Aislada de Expropiación nº2: terrenos donde situar la depuradora), y 2 en Suelo Urbano (Actuación Aislada nº3, para obtener un espacio libre en la zona noroeste del núcleo, y Actuación Aislada nº4, para obtener un espacio libre en la zona sur del núcleo, al norte de la calle Fuente Vieja), que se gestionarán según lo indicado en los artículos 223 a 228 del RUCyL.

### **1.5.7 Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas.**

Las Actuaciones ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si el único objeto de la modificación es la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en el Artículo 58.3.b) de la LUCyL.

---

<sup>2</sup> El Proyecto de Normalización de Fincas deberá contener, como mínimo, el Proyecto de Urbanización según las condiciones definidas en el plano de ordenación y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento; y el Proyecto de reparcelación, si fuese necesario, cumpliendo para ello las determinaciones que la LUCyL establece en su Artículo 75.

## **1.6 GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA.**

### **1.6.1 Condición general para la actuación.**

Necesariamente deberá redactarse un Estudio de Detalle (en Suelo Urbano No Consolidado) o un Plan Parcial (en Suelo Urbanizable Delimitado).

En cualquiera de los dos casos deberán atender a lo especificado en los artículos 45 y 46 de la LUCyL sobre su objeto, aprobación, determinaciones, justificación y definición de los Sistemas Generales.

### **1.6.2 Documentación del Plan Parcial o Estudio de Detalle.**

Sin perjuicio de las obligaciones derivadas directamente de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su desarrollo reglamentario, el documento que se presente al Ayuntamiento deberá contener los documentos legalmente establecidos y, en cualquier caso los siguientes:

- División en unidades de actuación y señalamiento del sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas.
- Definición de las Actuaciones Integradas<sup>3</sup>: Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes. Se repartirán los espacios libres y dotaciones previstos sin ser posible su fraccionamiento y con un criterio proporcionado en base a los estándares urbanísticos, incluyéndose en la primera etapa al menos uno, o el único en su caso. Cada etapa se considerará una actuación integrada indivisible a efectos de la posible urbanización. Los plazos serán improrrogables y con carácter de máximos y sucesivos. La posibilidad de simultanear algunas de las etapas previstas deberá contemplarse expresamente en el programa.
- Estudio de impacto ambiental, si procede según lo establecido por la LUCyL y el RUCyL.
- Estudio relativo a la incidencia de la ordenación propuesta para el sector en las áreas colindantes.

La documentación gráfica mínima es la que establece la legislación urbanística como necesaria para su tramitación completa y deberá presentarse en soporte papel y digital (ficheros DXF o DWG) y como mínimo contendrá lo siguiente:

- Plano de situación en relación con el núcleo de población.
- Plano de ordenación vigente.
- Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados.
- Plano parcelario y de delimitación.

---

<sup>3</sup> Actuación Integrada: ámbitos sobre los que se puede efectuar la gestión urbanística, siempre interiores al sector, coincidiendo con una o varias unidades de actuación o coincidentes con el sector completo.

- Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones proyectadas, a escala mínima 1:1.000.
- Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

### **1.6.3 Proyecto de Actuación.**

Una vez aprobado el Plan Parcial o Estudio de Detalle y definidas las actuaciones integradas y su sistema de actuación (cooperación, expropiación, concierto, compensación, etc., artículos 74 y siguientes de la LUCyL) se procederá al desarrollo de la zona mediante la redacción del Proyecto de Actuación<sup>4</sup>. Se tendrá en cuenta que es el sistema de actuación elegido el que determina las especialidades del Proyecto de Actuación así como de la Junta de Compensación, en su caso.

Para solicitar la licencia de edificación deberá de haberse culminado la gestión urbanística de la actuación integrada, previa presentación y aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. La aprobación del Proyecto de Actuación corresponde al Ayuntamiento y con ella se otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando estos no se contuvieran en el primero. De no estar contenidos en el anterior (en cualquier caso el Proyecto de Actuación deberá contener, como mínimo, sus bases), deberán necesariamente presentarse en el plazo máximo de seis meses, contados desde la notificación del acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación y corresponde también al Ayuntamiento su aprobación.

### **1.6.4 Proyecto de Urbanización.**

Deberá aprobarse conforme al procedimiento señalado en los Artículos 95 y 96 de la LUCyL.

Cuando se presuponga la instalación de otros servicios, tales como gas, teléfonos, galerías de servicio, transportes públicos con infraestructuras de superficie, etc., en un plazo inferior a 5 años a partir de la finalización de las obras proyectadas, también deberá incluirse dentro del Proyecto de Urbanización el correspondiente Proyecto específico.

### **1.6.5 Condiciones y garantías.**

En los Pliegos de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas, tendrán que figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y se recogerá las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose igualmente que se realizan a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

---

<sup>4</sup> El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

## **1.7 GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

### **1.7.1 Procedimiento de autorización de usos excepcionales definidos como autorizables.**

La documentación presentada por el solicitante será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuesto, y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.

Las solicitudes deberán contener, al menos, los siguientes documentos:

- Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.
- Descripción del emplazamiento propuesto y en su caso, de las construcciones ya existentes. Debe figurar la extensión de la finca para la que se solicita la autorización de uso. El plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales de Vitoria.
- Descripción de las características esenciales del uso solicitado, en especial de las construcciones e instalaciones proyectadas, tales como ocupación de parcela, distancias al Dominio Público y a los demás linderos, altura, materiales, etc. En todo caso se exigirá un plano de la parcela (o al menos de su entorno), en el que se reflejen dichas características, así como fotografías del emplazamiento propuesto.
- Justificación del modo en que se resolverá la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que se producirán, en su caso, en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- Compromiso suscrito por el promotor de que el terreno quedará vinculado al uso interesado, y de que a tal efecto se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas en la autorización.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones reguladas en el Capítulo correspondiente al Suelo Rústico de estas Normas Urbanísticas.
- En el caso de que la construcción proyectada deba instalarse en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, deberá aportarse documentación suficiente de estos extremos.
- En el caso de que la construcción proyectada pueda ser considerada de interés público por estar vinculada a cualquier forma de uso o servicio público, deberá aportarse documentación suficiente de estos extremos.
- En el caso de que la construcción proyectada sea una vivienda vinculada a una explotación agraria deberá aportarse la documentación suficiente que aclare este extremo, así como la justificación de la necesidad de la vivienda en cuestión.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y

las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

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

Para las actividades o instalaciones sometidas a autorización ambiental, es decir, aquellas que teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, además de la documentación exigida en este artículo, la solicitud que se dirija a la Delegación Territorial de Valladolid debe acompañarse de (Artículo 12 de la Ley 11/2003):

- Proyecto básico que incluya, al menos, además de los aspectos señalados en la legislación básica (Artículo 12 de la Ley 16/2002), los documentos establecidos en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervenga sustancias peligrosas.
- El estudio de impacto ambiental, si procede, con el contenido que determina la legislación sectorial en la materia.
- Cualquier otra documentación que determine la normativa aplicable.

Para las actividades o instalaciones sometidas a licencia ambiental, entendiendo por tales las que son susceptibles de ocasionar molestias considerables, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes (no sujetas al régimen de la autorización ambiental), además de la documentación exigida en el apartado a) de este artículo, la solicitud que se dirija al Ayuntamiento de Vitoria debe acompañarse de lo exigido por el Artículo 26 de la Ley 11/2003.

Será preceptivo un período de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia.

Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

Concluida la información pública, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid y, en su caso, la Comisión de Prevención Ambiental competente, examinará la adecuación de la solicitud a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a las Normas Urbanísticas Municipales de Vitoria, a la legislación existente en materia ambiental, al resto de la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación del territorio, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

### **1.7.2 Servicio y Utilidad Pública.**

Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizada en suelo rústico por considerarse vinculada al servicio público o de utilidad pública, deberá aportarse informe de la Administración competente en la materia sobre la necesidad o conveniencia de su instalación en el suelo rústico.

### **1.7.3 Incompatibilidad con los usos urbanos.**

Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizable en el suelo rústico por su incompatibilidad con los usos urbanos deberá justificar:

- Las razones de su incompatibilidad con los usos urbanos.
- Que su instalación no implica riesgo relevante de deterioro ambiental o que se han tomado las medidas correctoras oportunas para reducir el impacto provocado.

### **1.7.4 Vinculación de la edificación al uso agrario.**

Como prueba de la vinculación de cualquier edificación al uso agrario, se exigirá su inclusión en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral deberá constar la superficie de la construcción y la vinculación de la misma al uso agrario y al terreno en la que se ubica, con la correspondiente referencia catastral.

Se incluyen aquí todas las construcciones necesarias para el funcionamiento de las explotaciones agrarias con base tierra, es decir, aquéllas cuya actividad depende por completo del territorio sobre el que se desarrollan. Entre las construcciones de uso agrario aquí consideradas se encuentran las naves agrícolas para la guarda de maquinaria, para el almacenamiento de grano, leña, piensos u otros productos agrarios, las instalaciones propias de las explotaciones pecuarias extensivas como las tenadas u otras necesarias para el manejo del ganado, así como las instalaciones relacionadas con la gestión forestal. Por el contrario, las construcciones e instalaciones que sirven a procesos de transformación industrial (aunque sea de producciones agropecuarias) o a explotaciones ganaderas intensivas como son las granjas avícolas, las naves de engorde de porcino, bovino estabulado de orientación cárnica o láctea y similares, tienen la consideración de actividades industriales y como tales son recogidas en el régimen de usos establecidos en estas Normas.

### **1.7.5 Vinculación de la vivienda a la explotación agraria.**

Como prueba de la vinculación de la vivienda a la explotación agraria, se exigirá declaración jurada del promotor, declaración que puede ser sometida a inspección; en la misma figurará la superficie total de la explotación, el polígono y las referencias catastrales de las parcelas que la componen y su localización en el plano, así como la justificación de la necesidad de la vivienda, ya sea por razones de acceso dificultoso a las poblaciones cercanas, ya por motivos de vigilancia o mantenimiento continuado u otros que deberán juzgarse suficientes.

### **1.7.6 Obras públicas e infraestructuras en general.**

Se entiende por tales las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose por tales los siguientes sistemas y elementos:

- Los sistemas de transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- Los sistemas de producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- Los sistemas de captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- Los sistemas de saneamiento y depuración.
- Los sistemas de recogida y tratamiento de residuos.
- Los sistemas de telecomunicaciones.
- Los demás sistemas y elementos que sean así calificados por la Normativa Sectorial.

### **1.7.7 Protección Arqueológica.**

Para autorizar un uso, instalación o construcción sobre el suelo rústico clasificado como de protección cultural por albergar yacimientos arqueológicos, deberá presentarse una Memoria Arqueológica que justifique que su implantación no lesiona los valores arqueológicos que se protegen.

## **1.8 RÉGIMEN DE LOS USOS FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.**

### **1.8.1 Edificaciones o instalaciones expresamente declaradas fuera de ordenación.**

Conforme al artículo 44.2.a) de la LUCyL, y a los efectos de los previsto en su artículo 64, se recoge a continuación el listado de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la Aprobación Definitiva de las Normas Urbanísticas, que en cada una de las tres clases de suelo son expresamente declarados fuera de ordenación.

#### **Suelo Urbano:**

- En el Suelo Urbano, donde las presentes Normas urbanísticas establecen la ordenación detallada, los usos señalados como prohibidos para cada zona de ordenanza en la ficha correspondiente de esta normativa.
- En el Suelo Urbano No Consolidado, donde se remite la ordenación detallada a un Estudio de Detalle, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente del sector.
- Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Normas Urbanísticas o Estudio de Detalle), deban ser objeto de cesión o expropiación.
- Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición, por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación.

#### **Suelo Urbanizable:**

- En el Suelo Urbanizable, donde se remite la ordenación detallada a Plan Parcial, los usos señalados como prohibidos en la ficha correspondiente del sector.
- Los emplazados en terrenos que, conforme al instrumento que establezca la ordenación detallada de la zona (Normas Urbanísticas o Plan Parcial), deban ser objeto de cesión o expropiación.
- Construcciones, instalaciones y vallados para los que se prevea expresamente su demolición, por estar afectados por la apertura de un nuevo vial o por retranqueo de alineación, conforme a la ordenación vinculante del sector.

#### **Suelo Rústico:**

- Los señalados como prohibidos para cada clase de suelo en el capítulo correspondiente de la presente normativa.
- Los emplazados en terrenos que, conforme a las presentes Normas Urbanísticas, deban ser objeto de cesión o expropiación.
- Construcciones e instalaciones para las que se prevea expresamente su demolición.

Conforme al apartado 2 del mencionado artículo 64, en estos supuestos no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviere previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas Urbanísticas. Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar la seguridad de las personas y bienes; la salubridad, ornato y conservación del inmueble; la corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio; y la integridad del dominio público.

### **1.8.2 Usos disconformes con el planeamiento urbanístico.**

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la LUCyL, se entenderá por Usos Disconformes aquellos usos anteriores a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que aun no ajustándose a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

Con arreglo a lo previsto en el mencionado artículo 64.3, sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

## **1.9 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

### **1.9.1 Definición y regulación general.**

#### Definición de los sistemas.

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en las presentes Normas Urbanísticas.

#### Sistemas Generales y Locales.

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su significación en la estructura general de la ordenación:

- Los Sistemas Generales están formados por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por las Normas Urbanísticas, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
- Los Sistemas Locales están formados por el resto de elementos urbanos de dotación colectiva, que tienen un alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

#### Clasificación de los sistemas.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se clasifican de la siguiente manera:

1. Sistema de la Red Viaria.
2. Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
3. Sistema de Equipamientos.
4. Sistema de Infraestructuras.
5. Sistema de infraestructura hidráulica.

Los planos de ordenación, nº1 para el término municipal, y de la serie nº 2 para el núcleo urbano, contienen la definición de los suelos asignados a sistemas.

#### Titularidad y régimen urbanístico.

Los terrenos calificados como sistemas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designan las presentes Normas Urbanísticas y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos de sistemas que siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

Los terrenos de sistemas fijados por las Normas Urbanísticas que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo

de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

#### Regulación.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas, se incluye de manera diferenciada para cada sistema en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Sistemas Generales.

### **1.9.2 Obtención de los Sistemas generales.**

#### Procedimientos de obtención.

Los Sistemas Generales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 66 de la Ley 51/1999 de Castilla y León:

- **ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS:**

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en los artículos 14.2 b) y 18.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y valoraciones, así como el 41 e) de la LUCyL, que habilitan al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Sistemas Generales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

No obstante, las presentes Normas Urbanísticas no utilizan esta técnica para la obtención de ninguno de los Sistemas Generales establecidos en su ordenación.

- **EXPROPIACIÓN FORZOSA:**

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en la legislación vigente. Es la técnica empleada para su obtención en estas Normas, aunque gran parte de estos terrenos se encuentran sobre propiedades municipales.

- **OCUPACIÓN DIRECTA:**

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

No obstante, las presentes Normas Urbanísticas no utilizan esta técnica para la obtención de ninguno de los Sistemas Generales establecidos en su ordenación.

### **1.9.3 Obtención de los Sistemas Locales.**

#### Sistemas Locales en Suelo Urbano.

La cesión de terrenos calificados como sistema local en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 14.2 a) de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y 18.2 y 18.3 de la LUCYL.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

#### Sistemas Locales en Suelo Urbanizable.

En esta clase de suelo, los sistemas locales están constituidos por las dotaciones públicas reguladas para cada tipo de sector y deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 18.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y 20 de la LUCyL.

### **1.9.4 Ejecución de los Sistemas.**

#### Ejecución de Sistemas Generales.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:

- Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.
- Por los particulares, tan sólo para aquellos sistemas indicados expresamente por la presente normativa, quedando su ejecución material asignada a los propietarios de los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano en que así se indique.
- En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de Sistemas Generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios beneficiados a través de contribuciones especiales.

#### Ejecución de Sistemas Locales.

Los costes de ejecución de las obras correspondientes a sistemas locales de viario y de zonas verdes, corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo urbanizable y suelo urbano en que se encuentren, en aplicación de los artículos 14.2

e) y 18.6 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como 18 y 20 de la LUCyL, correspondiendo al organismo competente de la administración pública la ejecución del resto de elementos (colegios, dotaciones sociales, etc.).

Se exceptúa de esta regla general la ejecución de elementos del sistema local de imposible o inviable inclusión en unidades de actuación o sectores. Su ejecución corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la posibilidad de sufragar la totalidad o parte del coste a través de contribuciones especiales o mediante la aportación de otras administraciones.

#### Licencias.

Las obras de ejecución de los sistemas, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

Esta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas Normas con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

## **2 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.**

### **2.1 CONDICIONES GENERALES DE USO.**

#### **2.1.1 Regulación de usos.**

Las Normas Urbanísticas regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de Ordenanza en el capítulo 3.1 de esta Normativa.

En el Suelo Urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable delimitado con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas individualizadas que para cada sector se incluyen al final de esta Normativa.

En el Suelo Rústico, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo en el capítulo correspondiente de esta Normativa.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o a los edificios sometidos a reestructuración. Serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales, no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Estudios de Detalle que desarrollen las presentes Normas Urbanísticas deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

### 2.1.2 Tipos de usos.

La ordenación de usos se establece mediante tres clases de usos que resultan de aplicación al suelo urbano y urbanizable, que son los siguientes:

- usos básicos: constituyen el nivel más desagregado de actividades y situaciones de actividad, contempladas en esta normativa. Pueden coexistir varios en el mismo edificio siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones establecidas en las ordenanzas así como en la normativa sectorial que les fuese de aplicación.
- usos pormenorizados: se definen como agrupación de usos básicos y constituyen la base de la ordenación de usos en el suelo urbano.
- usos globales: están definidos por agrupaciones condicionadas de usos básicos y constituyen la base de la ordenación de uso en el suelo urbanizable. La ordenación de usos globales determina los usos básicos, y a través de ellos los usos pormenorizados, que deberán ser respetados por las figuras de planeamiento que desarrollan las determinaciones de las normas Urbanísticas en este tipo de suelo.

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario o uso prohibido.

#### Uso predominante.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

En Suelo Rústico, los usos principales serán los definidos como permitidos en virtud del artículo 25.1 a) de la LUCyL, con arreglo a la regulación específica que se detalla en esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

#### Uso permitido.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

En Suelo Rústico, los usos complementarios serán los definidos como autorizables en virtud del artículo 25.1 b) de la LUCyL, con arreglo a la regulación específica que se detalla en esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

#### Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

Cada uso pormenorizado o global define expresamente el uso principal y los complementarios, y por exclusión, los usos prohibidos.

Cada ordenanzas y cada uso global define expresamente los usos pormenorizados que estime principales o complementarios, y por exclusión, los prohibidos.

## **2.2 USOS BÁSICOS.**

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las Normas Urbanísticas distinguen los siguientes usos básicos:

- Uso Residencial.
- Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y hospedaje.
- Uso Aparcamiento.
- Uso Dotacional: Equipamientos.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Industria.
- Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Uso Agropecuario (Ganadero).
- Actividades Especiales.

Estos usos se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo, sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por las Normas Urbanísticas, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza de la presente Normativa en el capítulo 3.1.4 así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

### **2.2.1 Uso Residencial.**

#### **Definición y categorías.**

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de las Normas Urbanísticas.

#### **Categoría 1. Vivienda unifamiliar.**

Situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

- la imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.

- el no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- la superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a 100 m<sup>2</sup> y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a parte de zona comunal que le corresponda.

En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

#### Categoría 2. Vivienda plurifamiliar o colectiva.

Cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

#### Categoría 3. Residencia comunitaria.

Correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.)

#### **Condiciones generales.**

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

##### Dimensión mínima.

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a 40 m<sup>2</sup> y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a 24 m<sup>2</sup>.

##### Condiciones de iluminación y ventilación.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que la totalidad de las piezas de la vivienda destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor y dormitorios) puedan disponer de ventanas al exterior de la edificación. La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m<sup>2</sup>.

Se podrán considerar exteriores las piezas que tengan huecos a patios en los que, tangencialmente al plano del hueco, se pueda establecer un círculo mínimo de 8 m

de diámetro libre de edificación, y que cumplan las condiciones establecidas para patios en la presente Normativa.

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano si bien se permitirá la instalación de piezas vivideras en planta semisótano en la tipología de edificaciones unifamiliares siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

#### Condiciones de servicios e instalaciones.

Las instalaciones de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, calefacción y servicios, cumplirán las condiciones establecidas en los reglamentos y normativas correspondientes.

#### Programa de vivienda y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, un dormitorio y baño, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda:

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>.
- Salón-comedor: 15 m<sup>2</sup> en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> en vivienda de tres o más de tres dormitorios.
- Dormitorio: 6m<sup>2</sup> el individual y 10 m<sup>2</sup> los dobles, de superficie útil, sin armarios.
- Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3m<sup>2</sup>.
- Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m<sup>2</sup>.
- El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m, pudiéndose producir estrechamientos no superiores a 20 cm de longitud, que produzcan estrechamientos inferiores a 70 cm.
- La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de 2,5 m. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de 220 cm en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

#### Otras condiciones.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

En edificios de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de local destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.

Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> y altura libre no inferior a los 2 m.

Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos 2 m de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester.

## **2.2.2 Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Hospedaje.**

### **Definición y categorías.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

#### Oficinas.

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:

- Categoría 1: Oficinas localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
- Categoría 2: Oficinas en edificio exclusivo.

#### Comercio.

Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

- Categoría 1, Local comercial: Actividad comercial que tiene lugar en la planta baja de una edificación compartida con otros usos.
- Categoría 2, Local comercial: Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 750 m<sup>2</sup> de superficie de venta en comercios alimentarios y 2.500 m<sup>2</sup> en los No Alimentarios.
- Categoría 3, Agrupación Comercial: Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- Categoría 4, Grandes superficies comerciales: Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 750 m<sup>2</sup> de superficie de venta en comercio alimentario y 2.500m<sup>2</sup> en los No Alimentarios.

### Hostelería.

Cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.

- Categoría 1: Actividad hostelera localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
- Categoría 2: Actividad hostelera localizada en establecimiento exclusivo.

### Hospedaje.

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

- Categoría 1: Actividad de hospedaje localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal.
- Categoría 2: Actividad de hospedaje localizada en establecimiento exclusivo.

### **Condiciones generales.**

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

#### Uso de oficinas.

La dotación mínima de aseos será:

- Si la superficie del local es inferior a 100 m<sup>2</sup>, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
- Si la superficie del local es superior a 100 m<sup>2</sup> e inferior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
- Si la superficie del local es superior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 m.

Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 130 cm.

El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8 m, se dispondrá de un aparato elevador cada 500 m<sup>2</sup> sobre su altura.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada 50m<sup>2</sup>.

#### Uso comercial.

En categoría la, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup> se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 m.
- La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
- El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 m de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

Si, en categoría 1, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquél.

La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).

La dotación mínima de aseos será:

- Si la superficie del local es inferior a 100 m<sup>2</sup>, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
- Si la superficie del local es superior a 100 m<sup>2</sup> e inferior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
- Si la superficie del local es superior a 300 m<sup>2</sup>, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de 300 cm en planta baja y de 250 cm en plantas sótano y semisótano.

Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:

- En locales comerciales de categoría 1a, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.
- En los locales de categorías 2 y 3, los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 cm.
- Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2, tendrán un ancho mínimo de 4 m.

El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8 m, se dispondrá de un aparato elevador cada 500 m<sup>2</sup> sobre su altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial en las categorías 1 y 2, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los 400 m<sup>2</sup>, en cuyo caso se dotará de una plaza cada 50 m<sup>2</sup>.
- Para los comercios en categoría 3, se dispondrá una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie destinada a comercio alimentario.

No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establecen las Normas Urbanísticas.

#### Uso hostelero.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1 del uso comercial.

#### Uso de hospedaje (hotelero).

Para el uso hotelero en edificio exclusivo, categoría 2, se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

### **2.2.3 Uso de Aparcamiento.**

#### **Definición.**

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

#### **Condiciones generales.**

##### **Superficie.**

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m<sup>2</sup> por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m<sup>2</sup> por vehículo.

##### **Dimensiones mínimas.**

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 m libres de recorrido.

##### **Número de plazas.**

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados interiores a la parcela, ya sea en el espacio libre de parcela o en edificio, bajo rasante o sobre rasante.

##### **Accesos.**

Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función el ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 m, será de 4 m; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 m será de 3 m.

En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 m; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

Las rampas rectas no podrán superar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 m, con el sobrecancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 m.

Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 m. En estas plataformas, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas del nuevo Código Técnico de la Edificación (CTE). Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

#### Ventilación.

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en el vigente CTE (Documento Básico SI: Seguridad en caso de incendio).

Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 250 cm, de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de inmisión admisibles en lugares habitados próximos.

Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.

Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos en 1 m la altura máxima de la construcción propia o colindante y estarán alejadas 15 m de cualquier hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales vivideros.

Deberá instalarse detección de CO en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los 200 m<sup>2</sup>, debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada 200 m o fracción.

Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.

La ventilación forzada se dimensionará para al menos 6 renovaciones por hora.

Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 m de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

#### Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas.

Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

#### Protección contra el fuego.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios establecida en el CTE (Código Técnico de la Edificación) en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

Se dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Distribución.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia, deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso.

Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación.

En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 20 m<sup>2</sup> por plaza.

#### Otras instalaciones.

Se instalará, por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

En cualquier caso dispondrá de una caja de 50 litros de capacidad cada 500 m<sup>2</sup> para trapos y otra para arena.

#### Garajes en viviendas unifamiliares.

Superficie útil mínima: 14 m<sup>2</sup>.

Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 m.

Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,70 m.

Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,70 x 3,50 m.

Pendiente máxima de rampa: 6%.

Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.

Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

### **2.2.4 Uso Dotacional.**

#### Definición y categorías.

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,

clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1: centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2: centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, así como hospitalarios, en edificio exclusivo.
- Categoría 3: centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas, de recreo y de culto religioso.
- Categoría 4: centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.
- Categoría 5: tanatorios y Servicios Funerarios, incluso Oficinas de Servicios.

### **Condiciones de habitabilidad e higiene.**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

#### **Altura libre de plantas.**

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta 250 cm para todas las categorías excepto para la 3, para la que será de 350 cm. Con independencia de la categoría, para todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos y similares, será también de 350 cm.

#### **Sótanos y semisótanos.**

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

#### **Alcance de la calificación dotacional.**

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las Normas Urbanísticas se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección

sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener 1 vivienda por 5.000 m<sup>2</sup> de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

#### Aparcamiento.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

- En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de 1 plaza por cada 25 personas, excepto el religioso que será cada 50 personas.
- En el sanitario con internamiento a razón de 1 plaza por cada 5 camas o fracción.
- En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m<sup>2</sup> construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de 1 plaza de carga y descarga de autobús por cada 200 plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Normas Urbanísticas el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

#### Condiciones particulares del uso espectáculos.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R.D.2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

#### Condiciones particulares del uso educativo.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

#### Condiciones particulares del uso sanitario.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

#### Condiciones particulares del uso religioso.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

#### Condiciones particulares para otros usos.

Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

### **2.2.5 Servicios Urbanos e Infraestructuras.**

#### **Definición.**

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

#### **Condiciones generales.**

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

### **2.2.6 Uso Industrial.**

#### **Definición y categorías.**

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su reparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.

- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1: pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2: pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
- Categoría 3: industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.
- Categoría 4: industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo Rústico, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

### **Condiciones generales.**

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León y el Reglamento para su Aplicación, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas, serán los recogidos en la Tabla 1 de dicho Reglamento.

CATEGORÍA INDUSTRIAL	VALORES MÁXIMOS	LOCALIZACIÓN				
		SUELO URBANO Y URBANIZABLE				SUELO RÚSTICO
		FUERA DE POLÍGONO INDUSTRIAL			POLÍGONO INDUSTRIAL	
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta baja	Otras plantas			
Categoría 1ª	A	500	300	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
	C	10	5	60	100	---
Categoría 2ª	A	700	500	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
Categoría 3ª	A	---	---	---	libre (*)	---
	B	---	---	---	ilimitada	---
	C	---	---	---	ilimitada	---
Categoría 4ª	A	---	---	---	---	libre (*)
	B	---	---	---	---	ilimitada
	C	---	---	---	---	ilimitada

TABLA 1. Valores máximos de intensidad de uso industrial.

A: m2 construidos máximos.

B: Kw./m2. Densidad de potencia máxima instalada.

C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).

(\*) con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en Suelo Rústico.

La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos,

almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:

- En las obras de Nueva Planta, de 350 cm de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de 260 cm.
- En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 250 cm.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m<sup>2</sup> y un volumen de 20 m<sup>3</sup> por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por 1 inodoro, 1 lavabo y 1 ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a 10 o por cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción de 500 m<sup>2</sup>.

En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

## **2.2.7 Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.**

### **Definición y categorías.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- Áreas ajardinadas: corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

- Zonas Verdes: formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- Espacios libres de protección de cauces: se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

### **Condiciones generales.**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado.

Se remite a la Ordenanza correspondiente a Espacios Libres de la presente Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

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

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

## **2.2.8 Uso Ganadero (Agropecuario).**

### **Definición y categorías.**

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

Se distinguen tres categorías:

- Categoría 1: Explotación doméstica.
- Categoría 2: Pequeña explotación.
- Categoría 3: Explotación productiva o industrial.

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie)	CATEGORÍA 1 Nº máximo de cabezas	CATEGORÍA 2 Nº máximo de cabezas	CATEGORÍA 3 Nº máximo de cabezas
OVINO-CAPRINO	4	300	300
VACUNO	2	20	20
• Vacas	3	40	40
• Mixtas (vacas + terneros)	2	30	30
• Terneros			
PORCINO	3	100	100
• Cebo	---	20 reprod.	20 reprod.
• Ciclo cerrado	---	40 reprod	40 reprod.
• Producción lechones			
AVES	30	200	200
• Puesta	30	2.000	2.000
• Carne			
CONEJOS	10	40	40
• Reproductores			
EQUIDOS	2	10	10
COLMENAS	---	50	50
PERROS: Hembras de cría	2	5	5
ANIMALES PELETERÍA	---	50	50
OTRAS ESPECIES	2	20	20

### **Condiciones generales.**

#### Distancias Mínimas de Instalaciones Ganaderas a núcleos urbanos.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2 y 3 (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie)	CATEGORÍA 2 Distancia en metros	CATEGORÍA 3 Distancia en metros
OVINO-CAPRINO	100	200
VACUNO	200	300
EQUINOS	200	300
PROCINO	250	400
AVES	125	250
CONEJOS	100	200
A. PELETERÍA	100	200
COLMENAS	1.000	1.000
PERROS	1.000	1.000
OTRAS ESPECIES	200	300

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el presente capítulo.

#### Distancias mínimas entre explotaciones.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la siguiente tabla:

- Entre explotaciones industriales cunícolas, porcinas y avícolas de distinta especie: 100 m.

- Entre explotaciones de la misma especie:
  - A. De ganado porcino: 500 m.
  - B. De ganado cunícola: 300 m.
  - C. De ganado avícola: 500 m.
  - D. De ganado vacuno: 10 m.
  - E. De ganado ovino, caprino, equino y otros: 100 m.

- Condiciones Higiénico-Sanitarias.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, además de las siguientes:

### 1. CONDICIONES MÍNIMAS COMUNES.

Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

- Las superficies de todas las dependencias deberán evitar la percolación, reuniendo las características necesarias para la especie animal.
- Todas las dependencias estarán dotadas de agua para posibilitar su limpieza, siempre que el sistema de explotación lo requiera. Se indicará en el expediente, el origen del agua para la bebida y para la limpieza y en caso de ser necesario, el sistema de potabilización. De ser posible, el agua para la limpieza será de origen distinto a la red de abastecimiento del agua potable del municipio.
- Los suelos impermeables tendrán la pendiente suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad, siempre que el sistema de explotación ganadera lo requiera.
- Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.
- En el caso de utilizar sistemas con deyecciones en forma líquida (“purines”), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 60 días de actividad. Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías de fuera de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante (fosas enterradas). Las fosas habrán de ser cubiertas, y contarán con respiradero en el caso de que se emplee forjado. Se admitirán sistemas alternativos de cubrimiento (arcillas expansivas, fibrocemento, etc.,) siempre que cumplan los fines sanitarios y medioambientales previstos.

Si la cubierta no es lo suficientemente resistente, será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de explotación.

En el caso de las explotaciones de porcino y vacuno se emplearán en el cálculo constructivo las siguientes cifras de referencia, para 60 días de actividad:

1. Por cerda de cría y sus lechones: 1 m<sup>3</sup>.
2. En centros de concentración de lechones.
  - a) Por plaza: 0,072 m<sup>3</sup>.
  - b) Por cada 100 plazas: 7 m<sup>3</sup>.
3. Por plaza de cebadero: 0,34 m<sup>3</sup>.
4. Por vaca y su cría: 3,4 m<sup>3</sup>.
5. Por entero de cebo: 2,0 m<sup>3</sup>.

Para admitir la capacidad de las fosas interiores (los "slats") en el cómputo de almacenamiento de deyecciones líquidas, la capacidad total habrá de ser suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 120 días (4 meses) de actividad.

- La densidad de animales en una instalación vendrá determinada por la legislación zootécnico-sanitaria de la especie animal de que se trate y las normas vigentes sobre bienestar animal.

En el caso de explotaciones porcinas al aire libre (sistema "camping") podrá admitirse una carga máxima de 20 reproductoras por hectárea de superficie, y 60 plazas de cebo, o su equivalente de 120 cerdos engordados al año por hectárea, con la obligación de rotar las parcelas cada dos años como mínimo.

- Las condiciones para la aplicación de las deyecciones líquidas ("purines") sin tratamiento previo producidas por las explotaciones ganaderas en suelos agrícolas, serán las siguientes:

1. La aplicación en suelos agrícolas de deyecciones líquidas ("purines") se prohíbe:

- a) A menos de 2 m del borde de la calzada de carreteras nacionales, autonómicas y locales.
- b) A menos de 100 m de edificios, salvo granjas o almacenes agrícolas. Si se entierra antes de 12 horas, puede aplicarse hasta 50 m de distancia. Cuando el "purín" haya tenido un tratamiento desodorizante, puede aplicarse hasta 50 m de distancia y enterrándolo antes de 24 horas. Todo ello, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.
- c) A menos de 100 m de captaciones de agua destinadas a consumo público.
- d) A menos de 10 m de cauces de agua naturales, lechos de lagos y embalses.
- e) A menos de 100 m de zonas de baño reconocidas.
- f) A menos del 50 % de las distancias permitidas entre granjas, siempre que el "purín" proceda de otras explotaciones ganaderas.

2. Condiciones temporales: Después de la aplicación de deyecciones líquidas ("purines"), en todo caso se procederá a su enterramiento en un período máximo de 24 horas, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

- Límites máximos de abonado con estiércoles orgánicos: el titular de la explotación ganadera dispondrá de suelo (propio, arrendado o cedido) agrícola cultivado suficiente para asimilar los estiércoles generados por la actividad, justificándose, según criterios técnicos, la producción de estos residuos y las dosis de aplicación ambientalmente asumibles en función de las características agroclimáticas de la zona y cumpliendo, cuando sea de aplicación, con lo establecido en la Directiva 91/676/CEE, traspuesta al Ordenamiento Jurídico español por el R.D. 261196, de 16 de febrero.

En caso de utilizarse otro sistema de gestión de los estiércoles se definirá en detalle.

- Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.
- Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.
- Toda granja contará con estercolero impermeable con pendiente para escurrido de líquidos que se canalizará a la fosa de purines, a no ser que se utilice otro sistema de almacenamiento y utilización de residuos, salvo en los casos en que por la ubicación de las instalaciones y el sistema de explotación se justifique la no necesidad de estercolero.

Para el cálculo de los estercoleros se señalan los siguientes parámetros:

1. Cerdas de vientre: 0.5 m<sup>3</sup>/2 meses.
  2. Vacuno: 1 m<sup>3</sup>/2 meses.
  3. Équidos: 1 m<sup>3</sup>/2 meses.
  4. Ovino y caprino: 0.34 m<sup>3</sup>/2 meses.
  5. Aviar y cunícola: 0.02 m<sup>3</sup>/2 meses.
- Toda explotación contará con un programa sanitario básico, donde se expresarán las medidas de limpieza, desinfección, desinsectación, y desratización a realizar de forma periódica y programa de profilaxis de la especie considerada.
  - Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad exigidas por la legislación específica aplicable. En el Expediente se justificará el sistema propuesto, pudiendo ser una fosa impermeable y cerrada, o un horno crematorio. Para explotaciones domésticas y pequeñas podrán utilizarse sistemas municipales o comunitarios de eliminación de cadáveres, siempre y cuando estén debidamente autorizados y cumplan las normas que le sean de aplicación. Y en general, siempre que se cumplan las normas de aplicación, también podrán utilizarse las "industrias de transformación de animales muertos y desperdicios de origen animal" y otros destinos autorizados, sin que ello

exima a los titulares de explotaciones ganaderas de la obligación de disponer de fosa de cadáveres.

Para el dimensionamiento de la fosa de cadáveres se considerará un % de bajas de la capacidad autorizada, y los siguientes parámetros:

1. Cerdos cebo: 5 cerdos/m<sup>3</sup>.
2. Cerdos: 2.5 cerdas/m<sup>3</sup>.
3. Vacas: 1 vaca/m<sup>3</sup>.
4. Terneros: 0.5 terneros/m<sup>3</sup>.
5. Pollos: 250 pollos/m<sup>3</sup>.
6. Conejos: 250 conejos/m<sup>3</sup>.
7. Ovejas y cabras: 10 ovejas y/o cabras/m<sup>3</sup>.

- Las explotaciones de la especie porcina deberán disponer de vallado perimetral que impida el acceso a vehículos, animales y personas no autorizadas. La entrada dispondrá de vado sanitario y éste se encontrará siempre en disposición de uso. Todas las aberturas al exterior de las edificaciones, en explotaciones avícolas y cunícolas, se cubrirán con red de malla que impida el acceso de pájaros.
- En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá, si lo estima conveniente, imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.

## 2. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS.

El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.

Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.

El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.

El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

## 3. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

#### 4. ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (por ejemplo avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas.

A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

#### 5. COMPETENCIA AUTONÓMICA.

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootológicas o productivas lo aconsejen.

##### Normas de tramitación.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León, y en el Reglamento para su Aplicación.

#### **2.2.9 Actividades Especiales.**

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

##### Cementerios.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

##### Viveros e invernaderos.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 30% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo Rústico, en su caso.

##### Mataderos.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto

en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

Cementerios de coches.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

**Normativa Sectorial.**

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas CTE, habitabilidad, accesibilidad, etc.).

## **2.3 USOS PORMENORIZADOS.**

Los usos pormenorizados son el resultado de la agrupación de distintos usos básicos de los definidos en estas normas, así como los que pudiesen resultar de la redacción del planeamiento del desarrollo que se apruebe.

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las Normas Urbanísticas distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial 1.
- Residencial 2.
- Residencial 3.
- Industrial 1.
- Industrial 2.
- Dotacional.
- Espacios libres y zonas verdes.

La totalidad del suelo urbano se concibe como un espacio de coexistencia entre los distintos usos básicos, facilitando la implantación de varios usos en un mismo edificio.

Para algunos de los usos pormenorizados se establece en este apartado su uso principal (el uso/s básico/s de mayor intensidad dentro de la zona) y las intensidades mínimas o máximas de éste y del resto de usos básicos compatibles en la misma zona. La intensidad se expresa en tanto por ciento respecto al aprovechamiento total (m<sup>2</sup> construibles) del área o zona de uso.

### **2.3.1 Uso Residencial 1 (R1).**

#### Uso predominante:

- Residencial en cualquiera de sus categorías.

#### Usos Permitidos:

- Terciario: categoría 1.
- Aparcamiento.
- Dotacional.
- Servicios urbanos e Infraestructuras.
- Industria: categoría 1.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Agropecuario: categoría 1.

Se permiten los usos de comercio y servicios con una superficie máxima de 400 m<sup>2</sup>, naves hasta 400 m<sup>2</sup>, hostelería y residencial (no se limita la superficie).

Se permiten también los usos incluidos en el apartado i) del Anexo V y los recogidos en el Anexo II "*Actividades e instalaciones exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental*" de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de

Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados, e), f), g), h) y p).<sup>5</sup>

Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 400m<sup>2</sup> construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 15 KW, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.

Intensidades:

Para el uso residencial se establece una intensidad mínima del 70% de las parcelas y/o el 50% de la superficie construida dentro de las áreas correspondientes al uso pormenorizado Residencial 1. Para el resto de los usos permitidos no se establecen limitaciones en la intensidad de uso. Sólo los usos de oficinas, alojamientos turísticos, hostelería y equipamientos no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

### **2.3.2 Uso Residencial 2 (R2).**

Uso predominante:

- Residencial en cualquiera de sus categorías.

Usos Permitidos:

- Terciario: categoría 1.
- Aparcamiento, vinculados al uso residencial.
- Dotacional.
- Servicios urbanos e Infraestructuras.
- Industria: categoría 1.
- Espacios libres y zonas verdes.

Se permiten también los usos incluidos en el apartado i) del Anexo V y los recogidos en el Anexo II "*Actividades e instalaciones exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental*" de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados, e), f), g), h) y p).<sup>6</sup>

Intensidades:

Para el uso residencial se establece una intensidad mínima de 70% de las parcelas y/o el 40% de la superficie construida dentro de las áreas correspondientes al uso pormenorizado Residencial 2.

---

<sup>5</sup> Estas actividades deberán ubicarse necesariamente en el Suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del Suelo urbanizable o Urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

<sup>6</sup> Estas actividades deberán ubicarse necesariamente en el Suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del Suelo urbanizable o Urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

### **2.3.3 Uso Residencial 3 (R3).**

#### Uso predominante:

- Residencial en cualquiera de sus categorías.

#### Usos Permitidos:

- Aparcamiento, vinculados al uso residencial.
- Dotacional.
- Servicios urbanos e Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.

Se permiten también los usos incluidos en el apartado i) del Anexo V y los recogidos en el Anexo II "*Actividades e instalaciones exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental*" de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados, e), f), g), h) y p).<sup>7</sup>

#### Intensidades:

Para el uso residencial se establece una intensidad mínima de 80% de las parcelas y/o el 40% de la superficie construida dentro de las áreas correspondientes al uso pormenorizado Residencial 3.

### **2.3.4 Uso Industrial 1 (I1).**

#### Uso predominante:

- Industria: categorías 1, 2 y 3.

#### Usos Permitidos:

- Residencial categoría 1, vinculada al uso de industria y una vivienda por parcela.
- Terciario, vinculado al uso de industria
- Aparcamiento, vinculado al uso de industria.
- Dotacional.
- Servicios urbanos e Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Actividades especiales.

Se permiten todas las actividades industriales, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 11/ 2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.

---

<sup>7</sup> Estas actividades deberán ubicarse necesariamente en el Suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del Suelo urbanizable o Urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

Se prohíben los usos de equipamiento, alojamiento y vivienda (excepto si está vinculada a la custodia de las instalaciones de otros usos y con un máximo de 150 m<sup>2</sup> construidos).

Se permiten los usos de comercio y oficina, siempre que estén vinculados a una actividad principal de industria, taller o almacén, o que su contenido esté orientado al servicio de dichas actividades.

Patio Industrial:

Equivalen a los espacios privados que deja libre la edificación del uso de nave dentro de cada parcela.

Al menos el 10% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite como uso principal el de aparcamiento y movimiento de vehículos privados, al aire libre o bajo rasante, para uso de la instalación o actividad. Prohibidos: el resto.

Intensidades:

Para el uso de industria se establece una intensidad mínima del 50%. Para el resto de los usos permitidos no se establecen limitaciones en la intensidad de uso.

### **2.3.5 Uso Industrial 2 (I2).**

Uso predominante:

- Agropecuario: categorías 2 y 3.

Usos Permitidos:

- Residencial categoría 1, vinculada al uso agropecuario.
- Terciario, vinculado a puntos de venta de la actividad principal.
- Aparcamiento, vinculado al uso agropecuario.
- Servicios urbanos e Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Actividades especiales.

Se permiten todos los usos a excepción de la vivienda, excepto si está vinculada al uso principal. Se consideran permitidos los usos señalados en el apartado i) del Anexo V y los recogidos en el Anexo II "Actividades e instalaciones exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental" de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados, e), f), h) y p)<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Estas actividades deberán ubicarse necesariamente en el suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del suelo urbanizable o urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

Se permiten además las instalaciones pecuarias citadas en el punto g) del Anexo II citado anteriormente, con las limitaciones que establece el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo para las explotaciones de porcino.

Como norma general ninguna de las actividades no agropecuarias citadas anteriormente puede superar una superficie de 400m<sup>2</sup> construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 15 KW, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003. Únicamente para aquellas naves que vayan a ser destinadas a almacén agrícola se permite una superficie máxima de 800 m<sup>2</sup> construidos por parcela.

Intensidades:

Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones generales del uso pormenorizado Agropecuario, no se establecen limitaciones en la intensidad del uso principal, ni del resto de los usos permitidos.

### **2.3.6 Uso Equipamiento (EQ).**

Uso predominante:

- Dotacional.

Usos Permitidos:

- Residencial categoría 1, vinculada al uso dotacional o residencial categoría 3.
- Terciario.
- Aparcamiento, vinculado al uso dotacional.
- Servicios urbanos e Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.

Se admiten: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, deportivo y parque y jardín. Se admite uso comercial hasta el 2% de la superficie construida total. Usos Prohibidos: el resto.

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos pormenorizados no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Intensidades:

Se establece una intensidad mínima de 75% para los usos Dotacional: Equipamientos. Los usos Terciarios (Comercial, Oficinas, Hostelería y Hospedaje) podrán construirse con una intensidad máxima del 2%.

### **2.3.7 Uso Espacios libres y Zonas Verdes.**

Uso predominante:

- Espacios libres y zonas verdes.

### Usos Permitidos:

- Terciario.
- Aparcamiento.
- Servicios urbanos e Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.

Las Normas definen dos categorías de este uso en función de su titularidad, público y privado.

### Parque y Jardín Público:

Al menos el 90% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite, además: hostelería, colectivo y comunicación. El uso de comunicación será exclusivamente peatonal, para bicicletas y acceso a los garajes de las viviendas a las que de frente este espacio público. El uso comercial es admisible cuando se trate de quioscos en régimen de concesión. Prohibidos: el resto.

### Parque y Jardín o Patio Privados:

Se incluyen en este apartado los espacios privados que deja libre la edificación posible,<sup>9</sup> dentro de cada parcela privada, incluso la unión de patios de parcela que pueda constituir un patio de manzana.

Al menos el 40% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite, además: deportivo y viario/comunicación. En este caso se admite además, dentro de este último, el uso de garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante. Prohibidos: el resto.

El uso deportivo será abierto y en superficie.

### Intensidades:

Para el uso de Parque y Jardín se establece una intensidad mínima de 90%. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Espacio Libre y Zonas Verdes, no se establecen limitaciones en la intensidad del resto de los usos permitidos.

## **2.3.8 Uso Servicios urbanos e Infraestructuras.**

### Uso predominante:

- Servicios Urbanos e Infraestructuras.

### Intensidades:

No se establecen más limitaciones de usos e intensidades que las que establece el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Servicios Urbanos e Infraestructuras.

---

<sup>9</sup> Según las condiciones de edificación fijadas para cada zona.

## **2.4 USOS GLOBALES.**

A los efectos de estas normas se consideran una serie de usos globales, cada uno de ellos constituido por un uso pormenorizado predominante y un conjunto de usos pormenorizados permitidos o autorizables, estableciéndose porcentajes de participación máxima o mínima de todos o algunos de ellos.

Si bien no todos ellos tienen una correspondencia directa en los planos, se plantean así en previsión de las determinaciones que pudiera surgir en el desarrollo de las Normas Urbanísticas. Son los siguientes:

- Residencial .
- Industrial.

### **2.4.1 Uso Residencial .**

Uso predominante:

- R1, R2 y R3.

Estos usos pormenorizados dedicarán como mínimo el 70% de la superficie construida y como máximo el 80% de la superficie construida.

Uso prohibidos:

- Industria en las categorías 2 y 3.

Usos permitidos: el resto.

### **2.4.2 Uso Industrial.**

Uso predominante:

- I1.

Este uso pormenorizado dedicará como mínimo el 50% de la superficie construida y como máximo el 80% de la superficie construida.

Usos prohibidos:

- Residencial y terciario no vinculados a la actividad principal, y de los permitidos aquellos que superen las superficies autorizadas.

Usos permitidos: el resto.

## **2.5 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Las dimensiones de la parcela.
- Condiciones generales de los edificios (altura, cubierta, patios...).
- Condiciones de la sección (alturas interiores, vuelos...).
- Su seguridad (antepechos, barandillas), salubridad y ornato.
- La edificabilidad ( $m^2$  construibles por cada  $m^2$  de parcela).
- El aprovechamiento ( $m^2$  construibles de cada parcela).

A los efectos de esta Normativa, las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras para uso de vivienda (como roulots, caravanas o casas prefabricadas) deberán adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento, tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él.

### **2.5.1 Condiciones de la parcela.**

Parcela mínima: Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

### **2.5.2 Sólido capaz.**

El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio se define:

- En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

### **2.5.3 Alineaciones y retranqueos.**

Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. De forma general la

alineación marca la posición del plano de fachada de la construcción, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

#### **2.5.4 Límite de zona.**

Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

#### **2.5.5 Rasante.**

Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo urbano, en el plano de ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera o el viario, si es plataforma única. Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

#### **2.5.6 Altura máxima.**

En Suelo urbano es la indicada en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta la parte inferior del alero que remata la cubierta.

Las alturas se medirán normalmente en el centro de la fachada, para tramos no superiores a 20 m.

#### **2.5.7 Cubierta.**

Se admite cubierta inclinada con pendiente no superior a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial.

Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible.

No se admiten por encima de la altura de la cumbrera las buhardillas, troneras, terrazas, petos o similares.

#### **2.5.8 Fondos de edificación.**

Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

### **2.5.9 Ocupación de parcela.**

Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

### **2.5.10 La regulación de los patios.**

Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m de longitud y superficie mínima 9 m<sup>2</sup> para edificaciones en planta baja, lado menor 3 m de longitud y superficie mínima 11 m<sup>2</sup> para edificaciones en planta baja+1 o altura superior a 4 m al alero.

Deberá poder inscribirse un círculo de 3,00 m de diámetro en el interior del patio. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

No se permitirán patios abiertos a fachada.

### **2.5.11 La regulación de los accesos a los garajes.**

Los accesos a los garajes, deberán hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera, con una longitud de 4 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Este espacio<sup>10</sup> podrá tener como máximo una pendiente de un 6%.

Los pasos de entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando a la misma la forma de badén conveniente.

Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

### **2.5.12 Condiciones de la sección.**

#### Planta baja.

Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,50 m en viviendas y oficinas, y de 2,70 m en locales comerciales, y como máximo 3,25 m, excepto para equipamientos públicos y privados en el que se establece una altura máxima de planta baja de 4,00 m.

---

<sup>10</sup> Este espacio podrá estar situado dentro o fuera de la edificación, pero siempre sin invadir ningún espacio público.

Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos.

#### Altura libre interior.

Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,20 m, también como mínima. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

Las alturas mínimas libres citadas anteriormente podrán reducirse hasta 2,40 m de altura libre interior cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente.

En plantas bajo cubierta la altura mínima de suelo a techo será de 2,40 m en la menos el 40% de la superficie total. La altura mínima libre para contabilizar la superficie de los espacios bajo cubierta será 1,40 m.

### **2.5.13 Salientes y vuelos.**

Para la ordenanza de casco tradicional: no se permiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados únicamente podrán admitirse en balcones o miradores con barandillas de forja o de madera con un vuelo máximo de 50 cm, con una longitud máxima de 1,50 m y una separación mínima entre balcones contiguos de 1 m. La altura libre mínima entre la cara inferior del cuerpo saliente y la rasante de la calle será de 3,00 m.

La distancia mínima de un saliente o voladizo al eje de cualquier vía pública será de 2,50 m, y de un balcón o mirador a una esquina de 0,60 m.

Para el resto de ordenanzas: se permiten cuerpos de edificación volados con libertad de diseño y materiales, con las siguientes limitaciones: en el caso de optar por balcones con barandillas, estas deberán ser de madera, forja o metálicas. El vuelo máximo será el mismo que en el punto anterior, salvo para las tipologías aisladas que podrá ser mayor, siempre que su proyección horizontal no invada la franja obligatoria de retranqueo de la edificación, definida en la ordenanza correspondiente.

La altura mínima de rótulos, salientes o balcones sobre la rasante de la acera será de 3,60 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,30 metros sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores.

### **2.5.14 Instalaciones en fachada.**

Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

#### **2.5.15 Salida de humos.**

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

#### **2.5.16 Cerramientos laterales.**

Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente semejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas.

Las medianeras que por cambio de uso, o calificación de la parcela colindante, u otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratadas como fachadas principales. Se podrán abrir huecos, así como decorarlas con materiales adecuados previo proyecto reformado aprobado por el Ayuntamiento y según los planos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio.

#### **2.5.17 Acabados.**

En general, todas las edificaciones deberán presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo. Se admiten libertad de diseño y composición, con las limitaciones que se establecen en las condiciones de edificación para cada zona en los artículos correspondientes a las ordenanzas de edificación y además las siguientes:

- En cuanto a **los materiales**, se prohíben los aplacados (excepto de piedra caliza de la zona) y el ladrillo a cara vista satinado en cualquier color, ladrillo cara vista de colores blancos, verdes, colores oscuros o bicolors, así como el ladrillo hueco sin revestir. En ningún caso se admitirán los paramentos de fibrocemento, de chapa, impermeabilizantes de tipo asfáltico, que queden vistos, o de bloque de hormigón gris visto, así como los revocos con colores puros o agrios. También están prohibidos en fachadas los materiales tipo gresite, pizarra, así como otros elementos que la imiten.  
Se permite el hormigón visto en elementos estructurales (cornisas, etc.).

Se permite el uso de piedra en fachada siempre que se trate de una caliza tradicional de la zona y sea tratada como mampostería o aplacado en despiece tradicional, con acabado a corte de sierra, abujardado o picado, y se reciba con mortero de cemento blanco.

Respecto a las carpinterías, se procurará la elección de colores acordes con las gamas tradicionales (marrones, madera...), permitiéndose las gamas del blanco, gris o tierra; se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color.

Queda expresamente prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada.

- En cuanto a **las cubiertas**, serán obligatoriamente con faldones y acabados con teja cerámica curva o teja de hormigón coloreada, siempre en tonos rojizos, ocres o tierra. Queda prohibida la pizarra. En las edificaciones no residenciales situadas en suelo rústico, se permitirán cubiertas industriales con colores discretos que no resalten sobre el entorno. Respecto a los elementos que sobresalen del plano de fachada deberán igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente, debiendo evitarse los elementos metálicos o de fibrocemento sin un tratamiento, como mínimo de colores, adecuado.
- **En general**, se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de alguno de sus componentes.

#### **2.5.18 Condiciones de seguridad interior de los edificios.**

Antepechos: en prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza, se protegerán con un antepecho de altura mínima de 0,95 m desde el suelo y resistencia contra impactos y empujes horizontales de 80 Kg/m.

Barandillas: las barandillas de terrazas, rampas y escaleras soportarán un empuje horizontal de 50 Kg/m y estarán compactadas en sus 70 cm inferiores o con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 cm de diámetro ni sean fácilmente escalables.

La altura de las barandillas será como mínimo 1 m.

Estas condiciones se consideran mínimas, estando en cualquier caso obligado al cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación respecto a las condiciones de seguridad: DB SU Seguridad de utilización.

#### **2.5.19 Concepto y cómputo de la edificabilidad.**

La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m<sup>2</sup> construibles sobre m<sup>2</sup> de parcela (o zonas de distinto uso, según se especifique en las ordenanzas correspondientes). Será la más restrictiva de la que resulte de aplicar el índice de edificabilidad de la parcela o la que resulte de aplicar el sólido capaz o condiciones de edificación de la aplicación de las ordenanzas.

En las parcelaciones que resulten del planeamiento de desarrollo, la edificabilidad vendrá determinada por la menor de la asignada por el Proyecto de Reparcelación o las condiciones de edificación propuestas en el instrumento de desarrollo.

A efectos de edificabilidad y m<sup>2</sup> construibles se considerarán todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computará la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobrados)<sup>11</sup> siempre que su uso sea distinto de garaje, trastero o instalaciones. Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja.<sup>12</sup>

No se computarán a efectos de edificabilidad el 50% de las terrazas cubiertas y porches cubiertos.

### **2.5.20 Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo y medio.**

#### Aprovechamiento lucrativo:

Es un valor que se utiliza en los ámbitos de los sectores, que corresponde con la edificabilidad en un uso pormenorizado asignada a esa parcela.

Para el cálculo del aprovechamiento lucrativo total, y por lo tanto calcular el aprovechamiento medio del sector (aprovechamiento lucrativo), se deberán sumar los m<sup>2</sup> edificables totales de aprovechamiento privado, convenientemente ponderados, al aprovechamiento predominante o mayoritario del sector.

#### Uso Predominante:

El uso predominante de un Sector se define como aquel uso pormenorizado que supone el mayor **aprovechamiento lucrativo** del Sector, y por lo tanto es mayoritario.

#### Coeficiente de Ponderación de usos:

Es el índice por medio del cual se pueden transformar los m<sup>2</sup> construibles del uso predominante, en m<sup>2</sup> construibles de cualquier uso pormenorizado permitido dentro del sector.

Deberán ajustarse al artículo 102 del RUCyL; en caso de no establecerse coeficientes que recojan estas ponderaciones, deberá entenderse que todos disponen de la unidad, en ese caso, los m<sup>2</sup> edificables coincidirían con los m<sup>2</sup> de aprovechamiento.

### **2.5.21 Concepto y cómputo de la densidad.**

#### Densidad de edificación.

Para cada sector de Suelo urbano no consolidado o Suelo urbanizable delimitado las presentes Normas Urbanísticas fijan una densidad máxima de edificación, entendida como lo m<sup>2</sup> máximos edificables en usos privados por cada m<sup>2</sup> del sector.

---

<sup>11</sup> En el caso del bajo cubierta o sobrado, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura interior sea igual o superior a 1,50 m, incluida la parte correspondiente de los cerramientos.

<sup>12</sup> Se considera Planta Baja, aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m., desde la rasante de la acera o calle.

Densidad de población.

Sólo para aquellos sectores con uso predominante residencial, las Normas definen las densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector.

En el cálculo de las densidades anteriores se excluirán de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.

## **2.6 CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.**

### **2.6.1 Obligatoriedad.**

En los Planos de Ordenación se marcan las Directrices generales que debe de seguir la urbanización tanto de las calles del casco tradicional como las de las zonas de expansión y de nuevo trazado.

Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada, disposición de los espacios libres...) para todo el Suelo urbano Consolidado.

En todo Proyecto de Urbanización (nuevo o de mejora del existente), se tendrá especialmente en cuenta, las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla,<sup>13</sup> en lo que se refiere a las Barreras Urbanísticas (espacio de paso libre mínimo para peatones, mobiliario urbano, itinerarios peatonales, aceras, pavimentos, árboles y alcorques, rampas, escaleras, aparcamientos, etc) por encima de las determinaciones que establece la Normativa de estas Normas urbanísticas.

Para los sectores de Suelo urbano no consolidado y de Suelo urbanizable delimitado, las Directrices que se grafían en el plano de ordenación a escala 1:1.000 se pueden considerar indicativas, como criterio general; no obstante, en el capítulo correspondiente se establece el carácter concreto (indicativo o vinculante) de las dotaciones grafiadas en el plano, para cada uno de los sectores. En el caso de vías afectadas por la Ley de Carreteras, señaladas en el plano, los árboles se dispondrán siempre fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras (a 3 m desde la arista exterior de explanación de la carretera).

Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes; en estos casos los registros se señalarán debidamente sobre el pavimento y se recogerán sobre planos al efecto facilitados al Ayuntamiento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, esta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación. Igualmente, las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto; como pueden ser la fachada o faldón de cubierta traseros y siempre en las zonas de menor impacto visual; debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

### **2.6.2 Nueva Urbanización.**

En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor.

---

<sup>13</sup> Ley 3/1998, de 24 de Junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

El espacio que se deba acondicionar para el tráfico rodado se deberá tratar para soportar éste y para ello se dará un tratamiento continuo que permita el paso de vehículos. Para todos los casos de vías urbanas que no sean travesías o tramos urbanos de carreteras nacionales, autonómicas o provinciales, este tratamiento deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado), no obstante, se recomienda la elección de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior a base de diversos materiales, solos o combinados, como el granito, la piedra o el hormigón en adoquín. En estos casos además, deberá respetar unas bandas laterales de paso exclusivo peatonal, que se acondicionarán como zonas verdes semejantes a la forma tradicional de los bordes de las calles de los núcleos, es decir, no tendrán obligatoriamente que urbanizarse como aceras enlosadas, al mismo o diferente nivel que la calzada, sino que podrán seguir las pautas naturales de urbanización como bandas semiurbanizadas, que podrán albergar los servicios urbanos (alumbrado y redes de telecomunicaciones), y sin pavimentar, como caminos de pavimento blando, que permitan la permeabilidad del suelo (terrizas, zahorra o macadam), orladas por líneas de arbolado donde la anchura lo permita

Para todas las travesías y tramos urbanos de las carreteras nacionales, autonómicas o provinciales, el tratamiento en caso de nueva urbanización, será el apropiado para el paso de todo tipo de vehículos y deberá, de forma obligatoria, ejecutarse una acera a cada lado de la calzada de dimensión mayor o igual a 2 metros, siempre que sea posible.

En vías de más de 8 m de sección total se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación.

Las calles de menos de 5 metros de anchura se urbanizarán preferentemente como plataforma única, según las condiciones que se han descrito anteriormente para la urbanización de calzadas que no sean la travesía.

Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros u otro tipo de indicador. En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos para ser facilitados al Ayuntamiento, como indicadores o registros visibles.

### **2.6.3 Los Vallados y cierres de parcelas.**

En Suelo Urbano Consolidado la ejecución de los vallados o cierres de parcelas, en caso de no haber ejecutado construcción ninguna, deberá respetar las mismas condiciones de alineaciones que el resto de los usos, tal y como se dibujan en los planos de ordenación. De esta forma, la alineación marca la posición del vallado o del plano de fachada de la construcción, en su caso y se dibuja y acota en el plano de ordenación. Como ya se ha indicado en su definición, puede coincidir o no con la actual. Además, deberán cumplirse las condiciones generales que sobre los materiales de acabado se define en este capítulo de las Normas.

En el caso de que se haya ejecutado una nueva construcción y ésta no ocupe todo el frente de fachada (siempre que lo permitan así las ordenanzas de la zona), el resto de la parcela se cerrará con una tapia de al menos la altura del forjado de planta primera en caso de edificios de dos plantas, y hasta 3 m o la altura de la cornisa, si esta es inferior, en caso de edificios de planta única.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, se respetarán las alturas indicadas en el párrafo anterior, con las siguientes posibilidades materiales: hasta 1,20 m, como mínimo, realizada con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados, descritas en este capítulo. El resto podrá ser un cierre vegetal o transparente.

Dentro de lo posible, se conservarán las antiguas "cortinas" (muros de piedra que delimitaban las huertas que rodeaban a los pueblos) utilizándolos como zócalo del vallado (zona opaca), el resto, hasta la altura permitida, será un cierre vegetal o transparente.

#### **2.6.4 Parques y Jardines públicos.**

En los planos de ordenación se señalan como zonas estanciales o peatonales exclusivas. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y la edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.

#### **2.6.5 Vertidos.**

En Suelo Urbano y Urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

Según el Real Decreto-Ley 4/2007 de 13 de abril (B.O.E. del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su artículo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autónomas o Locales, o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al órgano autonómico o local competente. Los vertidos a colector municipal, con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca, previamente a su otorgamiento de la preceptiva autorización.

Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de abril, B.O.E. de 30 de abril, modificado por R.D. 606/2003 de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).

En el caso de que el vertido se conecte a la red municipal, deberán adaptarse las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y de depuración de la localidad de Vitoria, a la futura incorporación de las mismas del incremento de caudal y carga contaminante que suponga el desarrollo urbanístico planteado por las presentes Normas Urbanísticas.

## **2.7 CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA BÁSICA Y SECTORIAL.**

### **2.7.1 Normativa Básica.**

De carácter básico serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (BOR nº 89, de 14 de abril de 1998).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL nº 70, de 15 de abril de 1999) y sus subsiguientes modificaciones.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2 de febrero de 2004) y sus subsiguientes modificaciones.
- Ley de Bases de Régimen Local y reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

### **2.7.2 Normativa Sectorial.**

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

#### **Actividades y Medio Ambiente:**

- Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de Castilla y León; y el Reglamento para su Aplicación (Decreto de 14 de julio de 1994).
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).
- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Real Decreto-Ley 1/2002, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo. Decreto 148/2001, de 17 de mayo, de modificación parcial del Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.
- Apartados 3,4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el Artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.

### Medio Físico y Espacios Naturales:

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876&1978, de 3 de noviembre).
- Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
- Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias. En concreto, su Título II, donde se regula el régimen de las unidades mínimas de cultivo.
- Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1994, de 16 de mayo, de Fomento de Montes Arbolados.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).

### Patrimonio:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español; Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico; Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.

### Carreteras y Transportes:

- Ley 25/1998, de Carreteras del Estado.
- Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre). modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.
- Real Decreto 1211/90 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.

- Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.  
Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.  
Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.  
Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

Accesibilidad y edificación:

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.  
Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).

### **3 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.**

#### **3.1 DETERMINACIONES SOBRE SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

##### **3.1.1 Generalidades.**

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Urbanizable clasificado como tal por las presentes Normas Urbanísticas.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

- En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas.
- En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas urbanísticas, resultando determinaciones orientativas para los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

##### **3.1.2 Relación de zonas. Ordenanzas de Edificación.**

###### Relación de zonas:

Se distinguen las siguientes zonas, al efecto de fijar las distintas ordenanzas de edificación.

R1/CT	Residencial 1/ Casco tradicional.
R2/AD	Residencial 2 / Edificación Adosada-Pareada.
R3/AI	Residencial 3 / Edificación Aislada-Pareada.
I1/IU	Industrial 1 / Industria Urbana.
I2/IA	Industrial 2 / Industria Aislada
EQ/EQ	Equipamiento/Equipamiento
Espacios libres, parques y jardines.	
Viario y Comunicación.	

###### **❖ Ordenanza de Casco Tradicional (R1/CT):**

Se plantea este tipo de Ordenanza para las manzanas tradicionales dentro del casco urbano que mantienen el carácter tipológico original de ocupación del suelo. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles sin permitirse retranqueos, de tal forma que los edificios, construcciones y cerramientos queden adosados. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: No se permite la edificación aislada ni las viviendas tipo "chalet". El uso de vivienda deberá tener acceso directo desde la calle.
- Uso pormenorizado: Residencial 1, según lo indicado en el artículo 2.3.1.
- Parcela Mínima: Las existentes el día de la Aprobación Inicial y nuevas no inferiores a 150 m<sup>2</sup>. A los efectos de segregaciones del parcelario actual deberá tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6,50 m además de permitir la inclusión de un círculo de 6,50 m de diámetro y una superficie igual o superior a 150 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los regulados expresamente en la ordenanza o dibujados en el plano de ordenación.

El criterio general es el respeto de los trazados existentes, indicándose en la documentación gráfica, para las calles de nuevo trazado, una sección tipo con objeto de proporcionar información más precisa de las dimensiones y ordenación de estos viales.

En los casos en que la edificación principal no ocupe todo el frente del solar se dispondrán cerramientos conforme a esta ordenanza que mantengan visualmente la continuidad de los planos de fachada al menos hasta la altura del forjado de planta primera en caso de edificios de dos plantas, y hasta 3 m o la altura de la cornisa, si esta es inferior, en casos de edificios de planta única.

- Fondo máximo de la edificación: Se establece una banda edificable con profundidad de 15 m desde el frente de parcela, donde deberá disponerse, conforme a la alineación oficial, al menos el 60% de la superficie construida.
- Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m<sup>2</sup> la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de superficies comprendidas entre 100 m<sup>2</sup>-150 m<sup>2</sup> la ocupación máxima será del 90%. Para parcelas superiores a 150 m<sup>2</sup>: el 80%.
- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso que nunca será mayor de 6,80 m medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte inferior del alero para la banda edificable permitida y los eventuales patios dentro de esta banda, y de una planta de 3,5 m de altura máxima de edificación para el resto.
- Edificaciones auxiliares: se trata de cobertizos, establos, cocheras, almacenes agrícolas, etc., que tradicionalmente se suelen construir en el interior de las parcelas, sólo con acceso desde los propios patios o a través

de un portalón o zaguán abierto. La altura de la cornisa de estas edificaciones auxiliares será inferior a 3 m, construcciones de 1 planta.

- Para los edificios incluidos en catálogo habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente<sup>14</sup> y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.
- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en el Capítulo 2 de estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.
- Condiciones de protección de la tipología tradicional:  
Las fachadas y, por extensión los muros de cerramiento de patios exteriores, se ajustarán a las siguientes directrices de diseño y construcción:
  - Se procurará la composición, proporciones y separación de huecos, propia de la construcción tradicional con muros de carga.
  - Con el objeto de mantener en lo posible la fisonomía tradicional de esta zona del casco urbano, se empleará en fachada para la hoja exterior sillería, aplacado o mampostería tradicional, todo ello en piedra caliza de la zona; o fábrica enfoscada con mortero de cemento y arena coloreada o mortero bastardo. Las piezas se rejuntarán con mortero de cemento blanco. Se permitirá el ladrillo cara vista sólo en elementos decorativos (arcos, dinteles, ...).
  - Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada en colores mates tradicionales: marrón, gris oscuro, verde oscuro,...
  - Se evitará todo elemento (cartel publicitario, persiana, aparato luminoso,...) que por su tamaño, material o color rompa la armonía y la homogeneidad.

#### ❖ **Ordenanza de Edificación Adosada-Pareada (R2/AD):**

Se plantea este tipo de Ordenanza para las nuevas manzanas que bordean o completan el centro tradicional del núcleo consolidado o las áreas de nuevo desarrollo urbano. La edificación se podrá retranquear del vial público, permitiéndose la edificación pareada. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: Se podrá optar a retranqueos respecto a la alineación oficial que deberán ser continuos u homogéneos en cada frente de alineación.

---

<sup>14</sup> Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica además el número de ficha correspondiente del catálogo de este documento de Planeamiento.

En el caso de retranqueos, el cerramiento a vial tendrá una altura máxima de fábrica de 1,20 m.

- Se podrá optar por la tipología pareada, siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga más de 9,00 m de anchura desde su frente, al menos hasta la línea de máximo fondo edificable. En cualquier caso, para optar por la tipología pareada será necesario presentar un Proyecto conjunto para las dos edificaciones.

Allí donde la edificación esté consolidada conforme a un modo mayoritario de ocupación compatible con esta ordenanza, se obliga al mantenimiento de éste.

- Uso pormenorizado: Residencial 2, según lo indicado en el artículo 2.3.2.
- Parcela Mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 200 m<sup>2</sup>. A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6,50 m además de permitir la inclusión de un círculo de 6,50 m de diámetro.
- Alineación de la edificación: si se opta por el retranqueo se deberá mantener como mínimo 3 m a lindero frontal y trasero.
- Edificabilidad máxima 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Fondo máximo de la edificación: 15 m a partir del retranqueo o alineación de fachada.
- Ocupación máxima de la parcela: Con carácter general el 70%.  
Se establece una banda edificable con profundidad de 15 m desde el frente de parcela donde deberá disponerse, conforme a la alineación oficial, al menos el 60% de la superficie construida.
- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso que nunca será mayor de 6,80 m medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte inferior del alero para la banda edificable permitida y los eventuales patios dentro de esta banda, y de una planta para el resto.
- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en el Capítulo 2 de estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

❖ **Ordenanza de Edificación Aislada-Pareada (R3/AI):**

Se plantea este tipo de Ordenanza para los terrenos de nuevo desarrollo que bordean el núcleo donde ya existe este tipo de asentamiento o consolidan manzanas de grandes parcelas interiores al casco consolidado que todavía conservan un parcelario poco triturado y con mezcla de usos, como nuevas zonas de expansión residencial unifamiliar. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: Aislada o pareada. Se podrá optar por la tipología pareada siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga más de 9,00 m de anchura desde su frente, al menos hasta la línea de máximo fondo edificable. En cualquier caso, para optar por la tipología pareada será necesario presentar un Proyecto conjunto para las dos viviendas.
- Uso pormenorizado: Residencial 3, según lo indicado en el artículo 2.3.3.
- Parcela Mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial (sólo para las zonas que estén fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 300 m<sup>2</sup>. A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 9 m además de permitir la inclusión de un círculo de 9 m de diámetro. En las parcelas existentes que por su tamaño no puedan materializar la edificabilidad asignada, se aplicarán las condiciones de edificación adosada, con un retranqueo respecto al vial de acceso de 3,5 m.
- Edificabilidad: Es la que se deriva de la aplicación de las condiciones de edificación (retranqueos, altura y ocupación de parcela), sin que supere 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Fondo máximo de la edificación: No se regula. Se establecen retranqueos mínimos a linderos: 3 m en fachada, 3 m a fondo de parcela y 2 m a linderos laterales. En los casos que se señala otro mínimo en los planos de ordenación de Suelo urbano (línea discontinua) deberá cumplirse el mayor de los dos. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobreentiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dimensión (en este caso de una dimensión mínima de 4 m al lindero lateral al que no se adosa).
- Ocupación máxima de la parcela: No podrán superar el 40% de ocupación.
- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja más un piso que nunca será mayor de 6,80 m medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte inferior del alero.
- Acabados: se atenderá a lo dispuesto en el Capítulo 2 de esta Normativa.

❖ **Ordenanza de Industria Urbana (I1/IU):**

Se plantea este tipo de Ordenanza para las nuevas manzanas que se organicen en los polígonos industriales previstos por estas Normas. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: Edificación adosada, pareada y aislada.
- Uso pormenorizado: Industrial 1 (I1), según lo indicado en el artículo 2.3.4.
- Parcela Mínima: a efectos de segregación y para permitir la edificación, la parcela mínima se fija en 400 m<sup>2</sup> con fachada mínima de 12 m.
- Alineación de la edificación: la edificación se retranqueará como mínimo 5,5 m del frente de parcela, y 3 m de los demás linderos si se abren ventanas.
- Edificabilidad máxima 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para vía pública, la edificabilidad correspondiente a dicha parte podrá materializarse dentro de la parcela, aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta. Excepcionalmente, en caso de agotar los anteriores parámetros se podrá plantear un aumento de la altura previo Estudio de Detalle.
- Fondo máximo: no se fija salvo lo señalado sobre retranqueos en las alineaciones.
- Ocupación máxima de la parcela: 75% de la superficie del solar, incluyendo tanto la edificación como las auxiliares.
- Alturas máximas: a la cara inferior de las cerchas: 8 m, altura máxima a cumbre: 12 m. Se permiten alturas superiores para elementos técnicos o procesos fabriles o industriales singulares en que se justifique la necesidad.
- Plazas de aparcamiento: se reservará una plaza de garaje por cada 200 m<sup>2</sup> construidos dentro del solar y con acceso para vehículos desde la vía pública.
- Acabados: se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales de estas Normas y en especial las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea perimetral.  
No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas.  
Las cubiertas serán de tonos rojizos.  
Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.

❖ **Ordenanza de Industria Aislada (I2/IA):**

Se plantea este tipo de Ordenanza para las naves agropecuarias que “salpican” el borde del núcleo. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: Edificación aislada.
- Uso pormenorizado: Industrial 2 (I2), según lo indicado en el artículo 2.3.5.
- Parcela Mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial de las normas.
- Alineación de la edificación: la edificación se retranqueará como mínimo 6 m del frente de parcela y 4 m de los demás linderos.
- Edificabilidad máxima 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Fondo máximo: no se fija.
- Ocupación máxima de la parcela: 50% de la superficie del solar, incluyendo tanto la edificación como las auxiliares.
- Alturas máximas: a la cara inferior de las cerchas: 6,80 m, si bien se permite llegar hasta 8 m justificando dicha altura de acuerdo al sistema productivo.
- Acabados: se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales de estas Normas y en especial las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea perimetral.  
No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas.  
Las cubiertas serán de tonos rojizos.  
Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.

❖ **Equipamientos (EQ/EQ)**. Son sus condiciones:

- Uso pormenorizado: Equipamiento, según lo indicado en el artículo 2.3.6.
- Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con carácter general; para el uso deportivo se establecen otros índices: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los espacios deportivos cerrados, como pabellones, polideportivos o pistas cubiertas en general y 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre, para vestuarios y otros anejos al uso principal.

En las áreas dotacionales existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice anteriormente señalado.

- Altura Máxima: planta baja más un piso y bajo cubierta (8 m de altura máxima a cara inferior a cornisa y 12 m máximo a cumbre).  
Para equipamientos deportivos cerrados se establece una altura máxima de 9,25 m a cara inferior de cercha. Para deportivo abierto la altura máxima es de 1 planta y 4 m al alero si la construcción es cubierta, y como altura total para otras construcciones.

- Parcela mínima: en edificios dotacionales públicos, la que se requiera para el uso al que se destine. Para edificios dotacionales privados 500 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 100% para los equipamientos en tipología adosada, y del 60% para equipamientos en tipología aislada.
- Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se vayan a instalar. Se impone la obligación de considerar el paisaje urbano en que se emplacen estas instalaciones, con incorporación al expediente de los estudios de vistas, incluso fotográficos, e impacto general. Se someterá la solicitud a informe de los técnicos de la Diputación Provincial.
- Uso pormenorizado: es el DOTACIONAL (EQUIPAMIENTO).

❖ **Zona de Espacios libres, parques y jardines públicos.**

Comprende los espacios destinados a áreas, actuales y futuras, de arbolado y jardinería de utilización pública; las áreas de juego y recreo; los espacios destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación... etc. Son sus condiciones:

- Uso pormenorizado: Zonas verdes, según lo indicado en el artículo 2.3.7.
- Tipo de edificación: se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público que no sobrepasen una edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la altura máxima permitida 3,50 m (1 planta), superficie máxima por edificio de 50 m<sup>2</sup> y ocupación máxima del 5%, excepto para los templetos o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalan.
- Usos permitidos: los vinculados al uso de la zona, usos culturales o sociales, teatros al aire libre, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios sanitarios, kioscos, pérgolas, templetos... etc.
- Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.
- Uso pormenorizado: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

❖ **Zona de Viario y Comunicación:**

Los terrenos de viario y comunicación carecen de Edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

En el plano se delimitan algunos viales con sección definida. Los Proyectos de obras que afecten a tales vías se ajustarán a estas Directrices.

- Uso pormenorizado: Servicios urbanos e infraestructuras, según lo indicado en el artículo 2.3.8.

### **3.1.3 Condiciones particulares de aprovechamiento y edificación en las zonas de ordenanza.**

Las fichas que se acompañan al final de este documento normativo, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza detallados en el artículo anterior. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos a lo largo de esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

## **3.2 ACTUACIONES AISLADAS.**

### **3.2.1 Actuaciones Aisladas en Suelo urbano Consolidado.**

Todas las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones (todas ellas señaladas en el Plano de Ordenación de Suelo urbano), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, completando la urbanización que señala el planeamiento o la que decidan de común acuerdo con el Ayuntamiento, en el caso de que no lo defina la ordenación.

Estas Actuaciones Aisladas habrán de cumplir los deberes que para el Suelo urbano Consolidado establece la LUCyL (Artículo 18), así como las determinaciones sobre gestión y ejecución definidas en los Artículos 69 y 70 de la misma Ley.

En el plano de ordenación se señalan las actuaciones aisladas que delimitan las Normas como un ámbito, por entender que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento.

En todos los casos deben realizarse previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización, así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria, en los casos de unidades de normalización.

Las actuaciones aisladas son las señaladas a continuación, incorporándose al final de este documento normativo unas fichas resumen de cada una de ellas.

#### **Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización:**

- **AA-NF 1:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: en el extremo norte del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R2/AD (Residencial 2 / Adosada-Pareada).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 2:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: en el extremo noroeste del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R2/AD (Residencial 2 / Adosada-Pareada).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 3:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: al norte del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R2/AD (Residencial 2 / Adosada-Pareada).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 4:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: al norte del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R2/AD (Residencial 2 / Adosada-Pareada).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 5:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: al norte del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R2/AD (Residencial 2 / Adosada-Pareada).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 6:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: al oeste del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R3/AI (Residencial 3 / Aislada).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 7:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: al oeste del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R3/AI (Residencial 3 / Aislada).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 8:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: al oeste del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R3/AI (Residencial 3 / Aislada) y una pequeña zona que linda con el casco tradicional con ordenanza R1/CT (Residencial 1 / Casco Tradicional).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 9:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: al suroeste del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R1/CT (Residencial 1 / Casco Tradicional).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 10:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: extremo suroeste del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a las ordenanzas R2/AD (Residencial 2 / Adosada-Pareada) y R3/AI (Residencial 3 / Aislada).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 11:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: extremo sureste del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R2/AD (Residencial 2 / Adosada-Pareada).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 12:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: extremo sureste del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R2/AD (Residencial 2 / Adosada-Pareada).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 13:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: suroeste del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: industrial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza I1/IU (Industrial 1 / Industria Urbana).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

- **AA-NF 14:** Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

Localización: extremo sureste del núcleo.

Instrumento de Gestión: Proyecto de Normalización de Fincas.

Uso: residencial.

Condiciones de uso y edificación: las correspondientes a la ordenanza R1/CT (Residencial 1 / Casco Tradicional).

Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.

Condiciones de Urbanización: Las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo 2.6 de esta Normativa y en los planos de ordenación.

## **4 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**

### **4.1 DEFINICIÓN E INTRODUCCIÓN A SU GESTIÓN.**

#### **4.1.1 Delimitación y Sectores.**

De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria descriptiva y justificativa, estas Normas establecen para el municipio de Vitoria varias zonas clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de Suelo urbano y Urbanizable, en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

#### **4.1.2 Actuaciones sobre los sectores.**

Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas se han delimitado un total de **1 sector** dentro de **Suelo Urbanizable** (sectores de Suelo Urbanizable Delimitado) y **2 sectores** dentro de **Suelo Urbano** (sectores de Suelo Urbano No Consolidado).

En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión general y particulares para cada uno de los sectores definidos. En cualquier caso deben cumplirse los deberes urbanísticos que define la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 18 para Suelo Urbano y en su artículo 20 para Suelo Urbanizable Delimitado) y el reparto de cargas y beneficios de la actividad urbanística, utilizando para ello el aprovechamiento medio, de acuerdo con las determinaciones del Artículo 39 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

#### **4.1.3 Planeamiento de desarrollo.**

Estos sectores precisan para su desarrollo, la redacción de un Estudio de Detalle para el caso de Suelo Urbano y de un Plan Parcial para el caso de Suelo Urbanizable, que definan la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada. Dadas las características de la ordenación, que se resuelve de forma indicativa (salvo en lo que afecta a la estructura general), dando continuidad a la trama urbana de cada núcleo, se precisa pues, de estas figuras de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle o Plan Parcial), que defina detalladamente todos los parámetros a los que obliga la Ley para su ejecución.

Estas figuras, en los términos previstos por la Ley, podrán modificar o completar la ordenación indicada, prevista por estas Normas Urbanísticas. Deberán tenerse en cuenta para ello el artículo 45 de la LUCyL para Suelo Urbano No Consolidado y el artículo 46 para Suelo Urbanizable Delimitado.

#### **4.1.4 Gestión.**

La gestión de estas zonas comenzará con la presentación del Estudio de Detalle o Plan Parcial y, a continuación, del Proyecto de Actuación,<sup>15</sup> conforme a lo establecido en el Artículo 75 y siguientes de la LUCyL. El ámbito de este Proyecto de Actuación estará definido por la Actuación Integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las Unidades de Actuación que se hayan delimitado para cada uno de los sectores definidos; o bien, será coincidente con el sector completo.

2. El sistema de actuación deberá definirlo el Estudio de Detalle o el Plan Parcial, recomendándose cuando se incluyan suelos públicos, el sistema de cooperación. En cualquier caso cumplirán las condiciones que para estos sistemas establece la LUCyL en los Artículos 74 y siguientes.

#### **4.1.5 Condiciones generales para todos los sectores.**

##### Parámetros generales:

Para todos los sectores se determinan los siguientes parámetros generales, que se desarrollan en los artículos posteriores y en las fichas correspondientes incorporadas al final de este documento normativo:

- El aprovechamiento medio máximo y la densidad (de edificación y población).
- El uso predominante y los usos compatibles y prohibidos.
- La altura máxima y otras condiciones de edificación.
- Las dotaciones urbanísticas públicas. A veces se sitúan los equipamientos (cuando no estén indicados, será el Ayuntamiento el que, en cada caso, determinará su necesidad, localización y uso), las vías públicas, los espacios libres públicos, las condiciones para los servicios, las conexiones a las redes generales, etc.

En cualquier caso, las dotaciones indicadas para espacios libres públicos se consideran mínimas, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 45 de la LUCyL en Suelo Urbano No Consolidado y artículo 46 en Suelo Urbanizable Delimitado en cuanto a sus reservas mínimas y teniendo en cuenta las condiciones particulares establecidas para cada sector.

##### Condiciones de Ordenación:

Se dibujan en plano. Se define para cada caso su carácter indicativo o vinculante.

##### Condiciones de urbanización:

De forma general se remiten a las definidas en estas Normas.

El Estudio de Detalle o Plan Parcial podrá proponer la modificación justificada de cualquiera de ellas, excepto el aprovechamiento, el uso predominante y la altura máxima y siempre a expensas de los criterios del Ayuntamiento para cada caso.

##### Criterios de ordenación:

Los Estudios de Detalle y Planes Parciales que se puedan redactar en el suelo previsto para ello en Vitoria deberán contener las determinaciones previstas en la LUCyL y además atender a los siguientes criterios:

---

<sup>15</sup> El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

- Tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del Medio Físico, respetar en lo que sea posible los cursos de agua y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana del sector. Con carácter general se considerará como objetivo la integración de las edificaciones y actividades existentes, que no hayan sido declaradas fuera de ordenación; teniendo en cuenta para ello los derechos legalmente adquiridos por las mismas.
- El diseño del viario obedecerá a los siguientes requisitos:
  - A las condiciones generales de urbanización establecidas en el Capítulo 2 de esta Normativa.
  - Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico se dispondrá, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1,5 m para Suelo Urbano y 2 m en Suelo Urbanizable).
  - Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno, según se señala en los planos de ordenación.
  - Permeabilidad, manteniendo en lo posible el viario que se dibuja como indicativo.
  - Jerarquización de la red interna. Mínimo: dos niveles.
  - Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.
  - Al menos un 50% de la longitud del viario contará con arbolado (marco medio de plantación: 6 m).
  - Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (orgánicos, vidrio, metales, plásticos, papel... los que en ese momento disponga el Ayuntamiento).
  - Aparcamiento: Reserva de plazas de aparcamiento según lo establecido por la LUCyL y el RUCyL.
- Se adjuntará un plano con indicación de las conexiones de los diferentes servicios considerados en la legislación vigente, a los generales municipales. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.
- En caso de vertidos industriales, se justificará la compatibilidad de sus índices contaminantes y, en cualquier caso, con las determinaciones previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Artículo 251).

Medidas cautelares para la protección de las riberas de los ríos:

En el caso de que un sector se vea afectado por la banda de policía definida en la Ley de Aguas (100 m), deberán aportar además lo siguiente:

- Estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente, del cauce del río, en el que se determinarán las máximas avenidas producibles con períodos de recurrencia de 100 y 500 años. En dicho estudio, se incluirán plano de planta y perfiles transversales al cauce en el que se recogerán las líneas de máximas avenidas citadas anteriormente, con topografía de la zona

a escala suficiente. En todo caso, habrá de recogerse en los planos la situación antes de la actuación prevista y después de la misma.

En el estudio citado anteriormente se tendrán en cuenta todas las obras de paso, puentes, etc; así como estrechamientos situados en las inmediaciones de la zona estudio y los situados aguas arriba y aguas abajo que pudieran afectar hidráulicamente.

#### **4.1.6 Densidad y Aprovechamiento máximos.**

La densidad máxima (de edificación y población) y el aprovechamiento medio máximo de cada uno de los sectores definidos en estas Normas se resumen en las fichas correspondientes incorporadas al final de este documento normativo.

#### **4.1.7 Régimen de usos.**

Se establece para cada sector el Uso Predominante, así como los usos compatibles y prohibidos. Se entenderá compatible cualquier uso no designado expresamente como predominante o prohibido.

Queda señalado en las fichas correspondientes del sector.

Las condiciones de los distintos usos son las ya definidas en estas normas para el suelo urbano consolidado, en los artículos referidos al uso pormenorizado correspondiente. En cualquier caso, en los sectores de uso predominante residencial no podrán establecerse otros usos pormenorizados diferentes del residencial.

#### **4.1.8 Condiciones de ordenación y edificación.**

##### Condiciones de la ordenación:

Se establece una previsión de vías públicas y espacios libres públicos que deberán entenderse como vinculantes en el caso de conexiones con la estructura general urbana existente, o si así queda señalado en los planos de ordenación.

Tienen asimismo carácter vinculante las bandas de dominio público, alineaciones y retranqueos de las carreteras en continuidad con los espacios públicos y el tránsito peatonal de los sectores. El Estudio de Detalle o Plan Parcial deberá estudiar dónde abrir, a través de ellas, los accesos necesarios a la carretera (siempre en cumplimiento de la O.M. de 16/12/1997 sobre las condiciones de los accesos a las carreteras).

El resto de la ordenación y calificaciones (viarío secundario, equipamientos y espacios libres) grafiada en los planos, deberá tomarse como indicativa y en cualquier caso mínima, sin perjuicio del cumplimiento de las reservas para cesiones que establece la Ley de Urbanismo; a excepción de los señalados en los planos de ordenación como vinculantes. La modificación de la ordenación indicativa propuesta por estas Normas, deberá consultarse previamente al Ayuntamiento y justificarse debidamente según los criterios que esta administración local establezca en cada caso.

##### Condiciones de la edificación:

No se asignan pormenorizadamente las calificaciones de las parcelas de forma que se pueda permitir que la figura de desarrollo correspondiente (Estudio de Detalle o

Plan Parcial) decida qué condiciones, usos permitidos (además del predominante), intensidad de los mismos y tipologías son las más adecuadas a las condiciones de ordenación y aprovechamiento medio establecidas.

Para ello deberán tenerse en cuenta, además de las condiciones generales definidas en estas Normas; las siguientes condiciones:

- Será el Estudio de Detalle o Plan Parcial el que deberá definir todos los usos y tipologías específicos del ámbito. En cualquier caso, los parámetros de cada uso y tipo de edificación (alturas, régimen e intensidad de los usos, parcela mínima, ocupación, edificabilidad, etc) no podrán superar los de aquellos que les resulten más afines de los definidos en estas Normas para el Suelo Urbano Consolidado)

#### **4.1.9 Características de las dotaciones en los sectores.**

Los sectores se ven afectados por infraestructura viaria. Tales vías tendrán la sección mínima que se acota en los planos de ordenación de Suelo urbano y Urbanizable y se resolverán como vías rodadas o de coexistencia, según se señale en dichos planos y con las condiciones específicas de uso y urbanización que definen estas Normas Urbanísticas en el capítulo de Condiciones Generales de esta Normativa.

También en algunos sectores se prevé, además, la localización de áreas destinadas a espacio libre público y equipamientos (vinculantes o indicativas según cada caso). Sus condiciones de ordenación son las que se dibujan en los planos de ordenación y las condiciones de uso y urbanización son las que se establecen para el Suelo Urbano Consolidado para este mismo uso.

#### **4.1.10 Condiciones particulares de los sectores.**

Todos los sectores quedan definidos por su delimitación, densidad, régimen de usos e índice de aprovechamiento medio máximo. Además de estos parámetros y las condiciones generales ya definidas para todos los casos, se exponen en las fichas correspondientes las condiciones que afectan particularmente a algunos de los sectores definidos tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable Delimitado.

#### **4.1.11 Los Vallados.**

La ejecución de los vallados o cierres de parcelas, sobre las parcelas originales (es decir, antes de la ejecución de la reparcelación) deberá cumplir lo siguiente:

- Todos los cierres serán transparentes o vegetales y se permite la ejecución de un zócalo de apoyo que no podrá superar una altura de 0,30 m. Los solares resultantes de la reparcelación, una vez ejecutada la urbanización, cumplirán ya las condiciones para los vallados y cierres descritas para el Suelo Urbano Consolidado o las que establezca el Estudio de Detalle o Plan Parcial en su caso.

Se respetarán, siempre que sea posible, los muretes de piedra existentes actualmente que dividen las propiedades para su utilización como vallado.

## 5 DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO.

### 5.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

#### 5.1.1 Delimitación.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas de Planeamiento, 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. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10.000.

Conforme al artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

*“a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización según la legislación de ordenación del territorio o la normativa sectorial, conforme al artículo 9.1a de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.*

*b) Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación; todo ello conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.*

*c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas; también conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.*

*d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.”*

## **5.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.**

Con los criterios señalados en el artículo anterior, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la LUCyL.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en el plano nº1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000.

### **1. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).**

En correspondencia con el artículo 15 d) de la LUCyL, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección, pero que las Normas Urbanísticas consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

### **2. SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO (SR-EU).**

Se incluyen aquellos terrenos colindantes con el núcleo urbano que se ha considerado necesario proteger, bien para no comprometer su desarrollo futuro, caso de las zonas situadas al noreste y noroeste del núcleo, bien para preservar el paisaje tradicional de huertas y ruedos, de tal forma que la transición entre el medio urbano y el medio natural se produzca de forma armónica, tal es el caso de los terrenos situados al sur del núcleo urbano, lindantes con éste.

### **3. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (SR-AT).**

Se ha considerado necesario proteger con esta categoría de suelo, el conjunto formado por el molino situado al borde del arroyo del Henar, al oeste del término, paralelo a la carretera CL-601, y una construcción agropecuaria situada también al borde de dicha carretera.

### **4. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI).**

- Protección de Carreteras:

Conforme a:

- Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

- Protección de otras infraestructuras:

Conforme a:

- Protección de infraestructuras de la Confederación Hidrográfica del Duero.

- Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

### **5. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC).**

- Protección de Yacimientos Arqueológicos y otros elementos de interés histórico artístico declarados Bien de Interés Cultural:

Conforme a:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico; Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

#### 6. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN).

- Protección de vegas y riberas.
- Protección por su valor forestal y de montes públicos SR-PNmf)

#### 7. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (SR-PE).

- Zona de escombrera al este del núcleo, apoyada en el Camino de Vitoria a Torrecárcela.

### **5.3 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO.**

#### **5.3.1 Régimen de la propiedad del suelo.**

El artículo 20 de la Ley 611998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece el régimen de la propiedad en Suelo Rústico.

La Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, establece en sus artículos 23 a 29 las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

#### **5.3.2 Régimen de situaciones preexistentes.**

##### Fuera de ordenación.

A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la LUCyL, se declaran expresamente fuera de ordenación los siguientes usos, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico:

- Los señalados como prohibidos para cada clase de suelo en los artículos siguientes de la presente normativa.
- Los emplazados en terrenos que, conforme a las presentes Normas Urbanísticas, deban ser objeto de cesión o expropiación.
- Construcciones e instalaciones para las que se prevea expresamente su demolición.

Estos usos, construcciones e instalaciones quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.2 de la LUCyL.

##### Usos disconformes.

Los usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del apartado anterior, se consideran usos disconformes con el planeamiento.

Estos usos, construcciones e instalaciones, quedan sujetos al régimen establecido por el artículo 64.3 de la LUCyL, detallado en el artículo correspondiente de la presente normativa.

##### Licencia y autorización previa.

Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en Suelo Rústico que sean compatibles con las determinaciones establecidas por el planeamiento para esta clase de suelo, así como aquellas que tengan la consideración de disconformes, están sujetas a licencia municipal para su legalización, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### Interés social.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

### **5.3.3 Infraestructuras y Sistemas Generales.**

En los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas, se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las presentes Normas, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

### **5.3.4 Incendio o agresión ambiental.**

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución ambiental, debiendo la Consejería competente en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

### **5.3.5 Licencias, autorizaciones y otros requisitos.**

#### Autorización urbanística autonómica y licencia municipal.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Provincial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en el artículo correspondiente de la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

#### Otras autorizaciones administrativas.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas

del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

#### Planes Especiales.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

#### Protección de Dominio Público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde y restitución del dominio público.

## **5.4 USOS PERMITIDOS EN SUELO RÚSTICO.**

### **5.4.1 Tipos de usos en Suelo Rústico.**

Conforme al artículo 25.1 de la LUCyL los usos autorizables en Suelo Rústico se definen en el siguiente artículo, para cada categoría de suelo, como:

#### **1. Usos permitidos:**

No precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.

#### **2. Usos autorizables:**

Sujetos a autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo previa a la licencia municipal.

#### **3. Usos prohibidos:**

No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

### **5.4.2 Usos excepcionales en Suelo Rústico.**

Conforme al artículo 23.2 de la LUCyL, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos excepcionales que podrán autorizarse en suelo rústico, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

#### **Explotaciones Agrícolas y Ganaderas.**

La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

#### **Actividades Extractivas.**

La extracción o explotación de recursos minerales; canteras, extracción de áridos o tierras y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

#### **Infraestructuras.**

Las actividades, construcciones e instalaciones indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación, o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

#### **Asentamientos tradicionales.**

Usos, construcciones e instalaciones propios de formas tradicionales, no urbanas, de ocupación del territorio.

#### **Viviendas unifamiliares aisladas.**

Construcción de viviendas unifamiliares aisladas que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los usos citados en el art.57 del RUCyL.

Interés público.

La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación, servicio o equipamiento colectivo de interés público.

Otros usos, construcciones o instalaciones, relacionadas con actividades industriales, comerciales, de almacenamiento y de servicios de carretera, cuya necesidad de ubicación en Suelo Rústico pueda considerarse de interés público por sus especiales requerimientos funcionales o dimensionales, o por su incompatibilidad con usos urbanos.

**5.4.3 Usos admitidos según categorías de suelo.**

En la siguiente tabla se indican los usos admisibles y no admisibles en las distintas clases y categorías de Suelo Rústico.

En cada caso, se señala si el uso es permitido (PE), autorizable (AU) o prohibido (PR).

CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO	USOS					
	AGROPECUARIO	EXTRACTIVO	INFRAESTRUCTURAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (NECESARIA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS CITADOS EN EL ART.57 RUCYL)	INTERÉS PÚBLICO CON CARÁCTER DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO	OTRAS INSTALACIONES AUTORIZABLES
COMÚN	PE	AU	PE/AU (3)	AU	AU	AU
ENTORNO URBANO	AU	PR	PE/AU (3)	PR	AU	PR
ASENTAMIENTO TRADICIONAL	AU	PR	PE/AU (3)	AU	AU	AU
PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	AU	AU	PE/AU (3)	PR	AU (4)	PR
PROTECCIÓN CULTURAL	AU (4)	PR	AU (4)	PR	AU (1)	PR
PROTECCIÓN NATURAL	AU (4)	PR	AU (4)	PR	AU (2)AU	PR
PROTECCIÓN ESPECIAL	AU	AU	AU	PR	AU	PR

(1). Instalaciones de puesta en valor y explotación de yacimientos arqueológicos, sujetas a informe favorable del Organismo Autónomo Competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.

(2). Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medio ambiente (centros de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autónomo competente en materia de Medio Ambiente.

(3). En función de si están o no previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico.

(4). Salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa, y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

## **5.5 CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO.**

### **5.5.1 Explotaciones Agrícolas y Ganaderas.**

#### Supuestos contemplados.

Ejecución de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

#### Condiciones de parcelación y edificación.

La distancia mínima entre las explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o Urbanizable, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los artículos correspondientes de la presente Normativa, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.

La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>, siempre que no proceda de segregación posterior a la aprobación de estas Normas Urbanísticas; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en esta Normativa.

#### Régimen de autorización y licencia.

Será la indicada en los artículo 307 y siguientes del RUCyL.

### **5.5.2 Infraestructuras.**

#### Supuestos contemplados.

Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

#### Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y

ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.
- También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura.
- En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el apartado correspondiente de esta Normativa.

#### Régimen de autorización y licencia.

Será la indicada en los artículo 307 y siguientes del RUCyL.

### **5.5.3 Vivienda Unifamiliar Aislada.**

#### Supuestos contemplados.

Construcción de vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en el art.57 RUCyL.

#### Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando se justifique adecuadamente para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los usos permitidos, siendo la parcela mínima la especificada para el uso al que se vincule.

#### Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en esta Normativa.
- En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación también fijadas en esta Normativa.
- Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, recogidas en la presente Normativa Urbanística.
- Se destinará a arbolado un mínimo del 50% de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
- Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

#### Régimen de autorización y licencia.

Será la indicada en los artículo 307 y siguientes del RUCyL.

### **5.5.4 Usos de interés público con carácter de equipamiento colectivo.**

#### Supuestos contemplados.

La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, ya sea de titularidad pública o privada.

#### Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Licencia Municipal pertinentes.

Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en esta Normativa.

- Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamientos, recogidas en el capítulo correspondiente de la presente Normativa Urbanística.
- Se destinará a arbolado un mínimo del 50% de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
- Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo Rústico requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.

Régimen de autorización y licencia.

Será la indicada en los artículo 307 y siguientes del RUCyL.

### **5.5.5 Otras instalaciones autorizables en Suelo Rústico.**

Se incluyen en esta categoría los usos, construcciones e instalaciones cuya ubicación en Suelo Rústico pueda considerarse de Interés Público por sus específicos requerimientos o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Depósito y almacenamiento.

Se regulan bajo este epígrafe las actividades autorizables en Suelo Rústico relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Se destinará a arbolado un mínimo del 10% de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
- Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.
- Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

#### Régimen de autorización y licencia.

Será la indicada en los artículo 307 y siguientes del RUCyL.

#### Industria y gran comercio.

Se refiere este epígrafe a la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o comercial, que deban situarse en suelo rústico por sus específicos requerimientos funcionales y/o dimensionales, o por la impropiedad de su implantación en suelo urbano.

#### Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una siguiente superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo correspondiente de la presente Normativa.

- Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Industria y Comercio, recogidas también en esta Normativa.
- Se destinará a arbolado un mínimo del 50% de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
- Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- La autorización de industrias en Suelo Rústico requerirá la previa justificación de la concurrencia de alguna de estas dos circunstancias:
  - La no existencia de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio.
  - La clasificación de la actividad dentro de la categoría 4 del uso industrial, definida en la presente Normativa.

#### Régimen de autorización y licencia.

Será la indicada en los artículo 307 y siguientes del RUCyL.

#### **Servicios de carreteras.**

Los servicios integrados en Áreas de Servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

#### Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en este artículo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, no pudiendo ser superiores a 4.000 m<sup>2</sup>.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

#### Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras, con las siguientes particularidades:

##### 1. ÁREAS DE SERVICIOS:

La Diputación Provincial, Consejería competente en materia de carreteras o, en su caso, el órgano competente de la administración estatal, solicitará a la Consejería

competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

**2. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS:**

Las obras, construcciones e instalaciones consideradas como tales precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales.

**3. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:**

Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

**4. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL:**

La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento, quien deberá evacuarlo en plazo no superior a 15 días hábiles.

Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo están sujetos a la previa obtención de licencia municipal.

## **5.6 PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.**

### **5.6.1 Concepto de parcelación en Suelo Rústico.**

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo Rústico, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en esta clase suelo.

### **5.6.2 Régimen general de las parcelaciones en Suelo Rústico.**

Las parcelaciones en Suelo Rústico están sujetas a las siguientes reglas generales:

#### Legislación Agraria.

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.

En particular, se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

#### Régimen de licencias y autorizaciones.

Las parcelaciones en Suelo Rústico estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal.

En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.

La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo Rústico sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo,

entendiendo por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.

No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo Rústico, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo Rústico tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

#### Prohibiciones.

En Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en esta Normativa.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que también se establecen en la presente Normativa.

No se podrá autorizar una parcelación en Suelo Rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

No podrá autorizarse una parcelación en Suelo Rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

#### Excepciones.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

#### Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

#### **5.6.3 Tramitación y documentación de las solicitudes de licencia de parcelación en Suelo Rústico.**

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Ésta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, acompañado de informe emitido por la Corporación Municipal.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en Suelo Rústico, será la siguiente:

- Memoria Justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas de Planeamiento, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en donde se deberá recoger:
  1. Objetivos de la parcelación.
  2. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  3. Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
  4. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
- Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1/10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.
- Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000.
- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán

solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

- Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

## **5.7 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.**

### **5.7.1 Condiciones de parcela.**

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que, para cada caso, se regula en el capítulo correspondiente de la presente Normativa.

Las parcelas mínimas señaladas en dicho capítulo, serán de aplicación siempre que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan dichas condiciones de parcela mínima.

Se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una “unidad orgánica de explotación”. Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la Autorización Autonómica y de la Licencia Municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

### **5.7.2 Condiciones de la edificación.**

#### Altura.

La altura máxima permitida será de 6,80 m entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).

En cualquier caso la cumbre o punto mas alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los once metros 11 m medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio, ni la altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los siete metros (7,00 m).

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

#### Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 5 m a lindero de parcela. No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

La edificación deberá retranquearse al menos 5 m del frente a los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de 5 m, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

#### Ocupación de parcela y edificabilidad máxima.

Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo Rústico para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación.

- a) Explotaciones Agrícolas y Ganaderas:
  - 10% en la categoría de Suelo Rústico Común (SR-C).
  - 5% en la categoría de Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU), Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT) y Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).
  - 2% en la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN), Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC) y Suelo Rústico de Protección Especial (SR-PE).
  - Altura máxima: planta baja y 4,00 m a cornisa.
- b) Actividades Extractivas: 0,5% de la superficie total de la parcela.
- c) Viviendas Unifamiliares Aisladas: 1,5% de la superficie total de la parcela, con un máximo de 125 m<sup>2</sup> construidos.
- d) Interés público con carácter de equipamiento colectivo: variable en función de la superficie de parcela:

- 15% si la superficie de parcela es < 5 Ha.
  - 10% si la superficie de la parcela es  $\geq$  5 Ha y  $\leq$  25 Ha.
  - 5% si la superficie de la parcela es > 25 Ha.
- e) Otras Instalaciones autorizables en Suelo Rústico: 5%.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

#### Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

#### Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo 3 m a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos de parcela deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de 5 m, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

#### Cobertizos o almacenes agrícolas.

En Suelo Rústico Común, y en el protegido donde expresamente se indique, se permite una edificación auxiliar de hasta 20 m<sup>2</sup> y 3 m de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y que cumplirá las siguientes condiciones:

- Su dimensión máxima será de 20 m<sup>2</sup> construidos, en una planta.
- Su altura máxima será de 3 m.
- Su cubierta se resolverá en teja cerámica.

### **5.7.3 Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.**

Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de

construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento solicitar del promotor la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo primero, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Con respecto a los vertidos se indica lo siguiente: para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de abril, B.O.E. de 30 de abril, modificado por R.D. 606/2003 de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

#### **5.7.4 Condiciones estéticas.**

##### Condiciones estéticas generales.

Toda edificación o instalación en Suelo Rústico deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

En Suelo Rústico, las cubiertas de naves agropecuarias y de otros usos que pudieran autorizarse, serán de chapa de acero galvanizado, termolacada en color rojo oscuro.

Integración paisajística.

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m de altura y 5 m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo Rústico Protegido se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

## **5.8 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.**

### **5.8.1 Desarrollo por Planes Especiales.**

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Rústico, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico; a saber:

- Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.
- Protección de vías de comunicación.
- Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.
- Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas reas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.
- Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.
- Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.
- Ejecución de sistemas generales de infraestructuras.

### **5.8.2 Determinaciones.**

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

## **5.9 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.**

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, las actividades que pretendan localizarse en Suelo Rústico, y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

- Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 20 del Reglamento para su Ejecución (R-D. 1131/88, de 30 de septiembre).
- Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2a de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

## **5.10 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.**

### **5.10.1 Definición de núcleo de población.**

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo Rústico, en la que se de ya alguna de las condiciones objetivas establecidas en el artículo siguiente para evaluar el riesgo de formación de un nuevo núcleo ante una solicitud de licencia en Suelo Rústico.

### **5.10.2 Riesgo de formación de núcleo de población.**

A los efectos de concesión o denegación de autorizaciones y licencias para Viviendas Unifamiliares Aisladas en Suelo Rústico, se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando con la nueva actuación pretendida pueda llegarse a cumplir al menos una de las siguientes condiciones:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
- Cuando situando un hexágono regular de 100 m de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo en todas las posiciones posibles, se de la circunstancia de que en alguna de ellas existan tres o más viviendas previas a la proyectada en Suelo Rústico.
- Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
  1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
  2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
4. Por la sucesiva alineación de tres o mas edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

## **5.11 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN.**

### **5.11.1 Definición y ámbito.**

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los que se enumeran en el artículo 5.2 del presente Capítulo.

La delimitación de los distintos tipos de Suelo Rústico Protegido, se recoge en el plano de ordenación nº 1, Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000.

### **5.11.2 Regulación de la protección.**

Al Suelo Rústico de protección le es de aplicación la normativa específica contenida en estas Normas en lo relativo al régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos, a la que se añaden las condiciones particulares de este capítulo.

### **5.11.3 Superposición de protecciones.**

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

### **5.11.4 Condiciones específicas del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.**

Se refiere esta protección a los terrenos así señalados en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

#### **Carreteras.**

Se trata de las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de las distintas carreteras que discurren por el término.

El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial de carreteras aplicable en cada caso en función de la titularidad de la vía.

#### **Energía Eléctrica.**

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1968, la Ley de 18 de Marzo de 1966 y el Decreto de 20 de Octubre de 1966.

A este respecto, se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

- Bosques, árboles y masas de arbolado:  
D = 1,5 + (WI OO), con un mínimo de 2 metros.

- Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:  
D = 3,3 + (WIOO), con un mínimo de 5 metros.
- Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:  
D = 3,3 + (WIOO), con un mínimo de 4 metros.

#### Infraestructuras Hidráulicas.

Se trata del conjunto de elementos del sistema de canales de regadío de la Confederación Hidrográfica que discurren por el término, junto con sus elementos auxiliares, caminos de servicio, etc.

Con carácter general, se establecen las siguientes limitaciones para las actuaciones en terrenos colindantes con estos elementos:

- Canales: no se podrá ocupar la zona expropiada del canal o camino de servicio.
- Acequias: se respetará una separación mínima de 4 m al elemento más cercano de esta infraestructura.

#### **5.11.5 Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Cultural.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con esta protección en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

#### Yacimientos Arqueológicos.

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por las presentes Normas Urbanísticas para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes restricciones:

- En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español, y en especial lo previsto en su artículo 70.
- Con carácter cautelar, mientras el organismo competente de la administración autonómica no tramite una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección, señalada en los planos de ordenación, donde cualquier actuación requerirá informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

### **5.11.6 Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Natural.**

Se refiere esta protección a los terrenos así señalados en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Rústico.

Con ella se establece la protección del medio físico como portador de valores de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural del municipio.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

#### Usos autorizables.

Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Organismo de la Administración autonómica competente:

- Repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente.
- Instalación de líneas de transporte de energía.
- Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.
- Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.
- Las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola o forestal de los terrenos circundantes.
- Las construcciones autorizadas en virtud de los dos párrafos anteriores, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

#### Prohibiciones y restricciones.

Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, salvo:

- Los usos declarados de utilidad pública o interés social.
- La reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.

Quedan expresamente prohibidos los usos:

- Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.
- Almacenes no agrícolas.
- Vivienda unifamiliar aislada.
- Actividades extractivas.

Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.

La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.

La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

Instalación de vertederos de residuos sólidos.

Para las obras que afecten a los cauces o que estén situadas dentro de la zona de policía, será necesario obtener la oportuna autorización por parte del Organismo de cuenca de todas aquellas actuaciones que no quedan recogidas expresamente en este documento de Normas Urbanísticas. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre que regula la legislación sobre aguas.

Tanto los montes de utilidad pública como los montes consorciados privados (indicados en el plano DO-PO-1 con un \*), así como los montes que se incorporen con posterioridad a este grado, se regirán por la Ley de Montes de Castilla y León (Ley 3/2009, de 6 de abril).

### **5.11.7 Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Especial.**

El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección especial está condicionado a la escombrera existente, estando sometido a un régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial correspondiente.

En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección especial se aplica el siguiente régimen de usos:

#### Usos sujetos a autorización.

- Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial, instrumentos de ordenación del territorio y en el planeamiento urbanístico

#### Usos prohibidos.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Usos comerciales y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
- Todos los no citados en los apartados anteriores.

## **5.12 NORMATIVA DE APLICACIÓN RESPECTO A LOS INCENDIOS FORESTALES.**

El municipio de Vitoria ha sido declarado zona de alto riesgo de incendios forestales, por ello serán de obligado cumplimiento: la ORDEN FYM/511/2013, de 26 de junio, por la que se fija la época de peligro alto de incendios forestales, y la ORDEN FYM/510/2013, de 25 de junio por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas previstas para la lucha contra incendios forestales.

A continuación se transcriben los Capítulos II (*Uso del fuego y regulación de actividades susceptibles de originar incendios*), III (*Uso recreativo y acceso público al monte*) y IV (*Medidas preventivas*) de la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, para facilitar su lectura y cumplimiento:

### ***5.12.1 Uso del fuego y regulación de actividades susceptibles de originar incendios.***

#### ***Artículo 4. Actividades prohibidas durante todo el año.***

*Se consideran prohibidas durante todo el año en el monte y en los terrenos rústicos a menos de 400 metros del mismo, las siguientes actividades:*

- a) La quema de rastrojos.*
- b) La quema de matorral, de pastos, restos agrícolas (excluidos los rastrojos), forestales, otros restos de vegetación o cualquier otra quema, con las siguientes excepciones:*

#### ***1.ª Fuera de la época de peligro alto:***

*1.ªa. La utilización del fuego por motivos de seguridad, prevención, control fitosanitario, gestión del combustible vegetal, como medida de protección del monte u otros motivos que se puedan considerar, excepto las consideradas en el apartado siguiente, podrá ser autorizada por el Jefe del Servicio Territorial con competencias en materia de incendios forestales (en adelante Jefe del Servicio Territorial). La solicitud de autorización se podrá formalizar según lo establecido en el artículo 3 de la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio.*

*Concedida la autorización, el interesado deberá cumplir todas las normas preventivas que, en cada caso, se fijen, haciéndose responsable de cualquier daño que pueda ocasionar con motivo de su ejecución.*

*1.ªb. Las quemas de restos vegetales acumulados en pequeños montones situados en terrenos labrados, huertos y prados se podrán realizar, en la época comprendida entre el 16 de octubre y el 31 de mayo, simplemente previa comunicación al Servicio Territorial con una antelación mínima de 48 horas respecto a la fecha de realización de la quema. El día en que se vaya a realizar la quema, y antes de iniciarla, el responsable de la ejecución deberá ponerse en contacto con los agentes medioambientales de la comarca, que en base al riesgo de incendio darán el visto bueno al inicio o la suspenderán. En todo caso la quema deberá suspenderse si antes o durante la ejecución el viento mueve las hojas de los árboles de forma apreciable (rachas superiores*

a 10 Km/h). La comunicación se podrá formalizar según lo establecido en el artículo 3 de la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio.

En la primera quincena de octubre y durante el mes de junio sólo se podrán realizar a través de autorización expresa según lo regulado en el apartado 1.º

a). La persona que las ejecute deberá cumplir todas las normas preventivas precisas, haciéndose responsable de cualquier daño que pueda ocasionar con motivo de su ejecución.

2.º Durante todo el año:

2.ºa. Usos tradicionales (tales como carboneo, destilación de plantas aromáticas,...) realizados en el monte, podrán ser autorizados por el Jefe del Servicio Territorial, previa solicitud de los interesados, quienes deberán cumplir todas las medidas preventivas y periodos de actividad que, en cada caso, se fijen en la autorización. La solicitud de autorización de este uso podrá formalizarse según lo establecido en el artículo 3 de la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio.

2.ºb. La quemas en caso de urgencia para el control de plagas y enfermedades forestales causadas por organismos de cuarentena u otros agentes nocivos de especial peligrosidad que puedan causar daños ecológicos importantes a juicio de la Administración competente en sanidad forestal, requerirán para su autorización, resolución específica del titular de la Dirección General competente en materia de incendios forestales.

c) El lanzamiento de cohetes o artefactos de cualquier clase que contengan fuego. Podrá ser autorizado su uso en el caso de manifestaciones festivas de carácter religioso, cultural o tradicional. La autorización del Ayuntamiento o Delegación de Gobierno, según los casos, requerirá informe favorable previo del Jefe del Servicio Territorial que establecerá las medidas preventivas a adoptar por el solicitante.

d) Encender fuego en las áreas de descanso de la red de carreteras.

e) Utilizar fuego para hogueras y fogatas.

Como excepción, fuera de la época de peligro alto y medio, y únicamente para personas cuya actividad profesional se desarrolle en el monte como pastores o trabajadores forestales, se podrá encender fuego para preparar sus alimentos y calentarse, debiendo adoptar siempre todas las medidas de seguridad precisas para que el fuego no pueda propagarse.

f) Tirar fósforos, colillas o cualquier material en ignición al suelo.

g) La quema al aire libre de basureros, vertederos o cualquier acumulación de residuos de cualquier tipo.

h) Arrojar fuera de los contenedores de basura, desechos o residuos que con el tiempo puedan resultar combustibles o susceptibles de provocar combustión, tales como vidrios, papeles, plásticos, aerosoles, mecheros, etc.

### **Artículo 5. Actividades prohibidas durante la época de peligro alto de incendios forestales.**

*Se consideran actividades prohibidas durante la época de peligro alto de incendios forestales, las siguientes:*

*a) La utilización de maquinaria y equipos en los montes y en los terrenos rústicos situados en una franja de 400 metros alrededor de aquellos, cuyo funcionamiento genere fuego, deflagración, chispas o descargas eléctricas, tales como sopletes, soldadores, radiales, antorchas de goteo, etc., con las siguientes excepciones:*

*1.ª Que el órgano competente de la Consejería con competencias en materia de incendios forestales (en adelante Consejería) haya autorizado expresamente su uso o la actuación que conlleve su utilización.*

*En caso de no contar con dicha autorización la solicitud de autorización de este podrá formalizarse según lo establecido en el artículo 3 de la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio.*

*2.ª Las actividades programadas en acciones de mantenimiento o nueva construcción de infraestructuras públicas, servicios de energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, siempre y cuando hayan sido comunicadas convenientemente a los Servicios Territoriales y se realicen conforme a las medidas preventivas establecidas por los mismos.*

*3.ª Los trabajos de emergencia, en las acciones relacionadas en el punto, siempre y cuándo sean comunicados previamente por fax al Centro Provincial de Mando del Servicio Territorial correspondiente.*

*En todas las excepciones se deberán cumplir las medidas preventivas y de seguridad ante el riesgo de incendios forestales, en particular tener a mano medios de extinción y personal suficientes para controlar el posible conato de incendio que se pueda originar. Excepcionalmente podrán prohibirse por los Servicios Territoriales cuando concurren circunstancias extraordinarias de peligro de incendios forestales que así lo aconsejen.*

*b) La utilización de maquinaria y equipos en los montes y en los terrenos rústicos situados en una franja de 400 metros alrededor de aquellos, cuyo funcionamiento pueda generar deflagración, chispas o descargas eléctricas, con las siguientes excepciones:*

*1.ª La maquinaria necesaria para las actividades realizadas, contratadas, subvencionadas o autorizadas por la Consejería encaminadas a la ejecución de actuaciones, obras y trabajos propios del Sector Forestal (desbroces, tratamientos selvícolas, aprovechamientos, reforestaciones, etc.), se consideran permitidas siempre que se realicen conforme a las condiciones establecidas por el órgano competente de la Consejería.*

*2.ª Que el órgano competente de la Consejería con competencias en materia de incendios forestales haya autorizado expresamente su uso o la actuación que conlleve su utilización.*

*En caso de no contar con dicha autorización la solicitud de autorización de este podrá formalizarse según lo establecido en el artículo 3 de la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio.*

*3.ª Las actividades programadas en acciones de mantenimiento o nueva construcción de infraestructuras públicas, servicios de energía eléctrica, gas*

*natural y telecomunicaciones, siempre y cuando hayan sido comunicadas previamente a los Servicios Territoriales y se realicen conforme a las medidas preventivas establecidas en las autorizaciones expedidas por los mismos.*

*4.ª La utilización de maquinaria tipo cosechadoras dotadas de matachispas, salvo que la temperatura sea superior a 30°C y la velocidad del viento supere los 30 km/h.*

*Todas las excepciones se deberán cumplir las medidas preventivas y de seguridad ante el riesgo de incendios forestales, en particular deberán tener a mano medios de extinción y personal suficientes para controlar el posible conato de incendio que se pueda originar: Excepcionalmente podrán prohibirse por los Servicios Territoriales cuando concurren circunstancias extraordinarias de peligro de incendios forestales que así lo aconsejen.*

*c) El transporte fuera de la red viaria, el almacenamiento y la utilización de materiales inflamables o explosivos, excepto en los casos que cuenten con la oportuna autorización o licencia expedida por el órgano competente en tales materias.*

*d) El uso del fuego en la actividad apícola, exceptuando el empleo de ahumadores en las siguientes condiciones:*

*1.º El asentamiento apícola ha de contar con una faja cortafuegos perimetral libre de vegetación susceptible de propagar el fuego de 3 metros de ancho.*

*2.º Se deberá contar con una mochila extintora llena de agua de 16 litros como mínimo y un extintor tipo ABC.*

*3.º El ahumador debe portarse en un recipiente metálico con un mecanismo hermético que facilite su extinción definitiva una vez concluida su actividad; además el ahumador deberá encenderse dentro del citado recipiente y permanecerá en él siempre que no se esté utilizando.*

*e) El empleo de asadores, barbacoas, planchas, hornillos eléctricos y de gas, y cualquier otro elemento que pueda causar fuego en el monte y en los terrenos rústicos a menos de 400 metros del monte, con las siguientes excepciones:*

*1.ª Cuando se sitúen dentro de edificaciones cerradas por los cuatro costados, con techo y chimenea dotada de matachispas.*

*2.ª Con carácter excepcional, y previa petición del Ayuntamiento o Entidad Local propietaria en el que estén ubicadas, se podrán usar las barbacoas fijas instaladas en zonas recreativas o de acampada habilitadas por las Administraciones Públicas, cuando cuenten con autorización expresa del Jefe del Servicio Territorial. La solicitud de autorización podrá formalizarse conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio.*

*3.ª Las instalaciones de camping, campamentos de turismo y campamentos juveniles que cumplan con lo establecido respecto a sistemas de seguridad contra incendios, autorizados por la Consejería competente en estas áreas, podrán solicitar el uso de instalaciones no permanentes que puedan generar fuego, utilizadas por los usuarios para calentar o preparar sus alimentos: como asadores, hornillos, camping-gas, etc. La autorización requerirá informe favorable previo del Jefe de Servicio Territorial, donde se*

*establecerán las medidas de prevención y seguridad a adoptar ante el riesgo de incendios forestales.*

*f) La quema de restos al aire libre en terrenos urbanos o urbanizables dentro de la franja de los 400 metros alrededor del monte.*

#### **Artículo 6. Uso recreativo y acceso público al monte.**

*a) Se permite el tránsito así como la estancia de personas en los montes de acceso libre. Éstas deberán adoptar todas las medidas de seguridad necesarias para no provocar un incendio forestal.*

*b) Se prohíbe la acampada libre, excepto en los lugares habilitados al efecto.*

*c) La circulación de vehículos a motor por el monte se regula según lo dispuesto en el artículo 60.4 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León y lo dispuesto en el artículo 54 bis 2. de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.*

*d) Se prohíbe la celebración de rallies y cualquier otro tipo de pruebas, espectáculos y eventos con vehículos a motor en pistas y caminos forestales. Excepcionalmente la celebración de pruebas deportivas tradicionales por pistas forestales, podrá ser autorizada por el Delegado Territorial, previo informe favorable del Jefe de Servicio Territorial donde se establecerán las medidas preventivas a adoptar ante el riesgo de incendios forestales. En la solicitud de autorización el organizador deberá acreditar que se cumple lo exigido por la Ley 43/2003, en su artículo 54 bis.2. Igualmente, el organizador deberá contar con un seguro que cubra los posibles daños, así como acreditar el depósito de un aval económico, cuya cuantía será determinada en la propia autorización, como garantía de la reparación de los daños que la realización del evento pudiera ocasionar al monte.*

*e) Se prohíbe aparcar vehículos en los caminos, pistas forestales y cortafuegos de modo que supongan un impedimento al paso de los vehículos del Operativo de lucha contra los incendios forestales.*

*f) En el caso de celebraciones tradicionales y festejos tradicionales en los que se utilice el fuego, y siempre a solicitud de la entidad organizadora, se podrá autorizar la estancia de personas y el uso del fuego por la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, teniéndose que cumplir las medidas de prevención y seguridad ante el riesgo de incendios forestales que se establezcan por el Servicio Territorial. La autorización precisará para su tramitación informe favorable del Ayuntamiento correspondiente, aportado por la entidad organizadora. Igualmente se podrá autorizar, a solicitud de la entidad organizadora, la circulación de vehículos para acudir al festejo siempre que esté dentro de las excepciones autorizables del artículo 54 bis de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.*

*g) En Época de Peligro Alto, toda actividad organizada de paseo, marcha, senderismo, bicicleta o similares que transcurra por terreno forestal y que congregate a más de 25 personas, se podrá realizar previa comunicación al Servicio Territorial*

*con una antelación mínima de una semana. La comunicación se podrá formalizar conforme a lo establecido en el artículo 3.*

*h) El uso del fuego en asadores, barbacoas, planchas, hornillos eléctricos y de gas en lugares habilitados en zonas recreativas y de acampada por las Administraciones Públicas, que cumplan lo establecido en el artículo 7, está autorizado fuera de la época de peligro alto de incendios forestales. Dentro de la Época de Peligro Alto requiere autorización de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.e).2º.*

### **Artículo 7. Medidas preventivas.**

*1.– En cualquier momento del año, ante circunstancias extraordinarias de peligro de incendios forestales que así lo aconsejen, los Servicios Territoriales podrán prohibir de forma temporal o permanente el uso del fuego en barbacoas, hornillos y otros lugares habilitados en zonas recreativas y de acampada situados en los montes y en las zonas rústicas situadas a menos de 400 metros de los mismos.*

*Cuando quede prohibido el uso del fuego en las barbacoas por la declaración de riesgo meteorológico de incendios, el Ayuntamiento o Entidad Local que haya solicitado su uso, deberá poner un cartel en un lugar visible que avise de la prohibición.*

*2.– Con carácter general no se podrán usar las barbacoas en días de viento, cuando éste mueva las hojas de los árboles de forma apreciable (rachas superiores a 10 Km/h) o en días muy calurosos, en las horas que la temperatura supere los 30ºC.*

*3.– Siempre que esté permitida la utilización de barbacoas los usuarios deberán adoptar las siguientes medidas de seguridad:*

- a) Asegurarse de tener una distancia mayor de 3 metros desde el fuego a cualquier combustible susceptible de propagarlo.*
- b) Permanecer vigilante y junto al fuego durante todo el tiempo que esté encendido, procediendo a apagarlo rápidamente si el viento provoca situaciones de riesgo.*
- c) No quemar hojas, papel, combustible fino,...., cuyas pavesas puedan ser transportadas por la columna de humo.*
- d) No acumular gran cantidad de combustible, añadiéndolo siempre de forma progresiva.*
- e) Tener agua suficiente o algún medio de extinción eficaz a mano.*
- f) Asegurarse de que el fuego y las brasas estén totalmente apagados al ausentarse.*

*4.– Las barbacoas deberán cumplir, en todos los casos, los siguientes requisitos:*

- a) Ser una estructura fija de obra en buen estado de conservación.*
- b) Tener campana, chimenea con rejilla en la salida de humos o similar que actúe como sistema matachispas.*
- c) Tener tres paredes cerradas de obra que impidan la salida del fuego, o partículas incandescentes.*
- d) Tener un perímetro libre de combustible de al menos 3 metros.*
- e) Las barbacoas podrán ubicarse bajo las copas del arbolado cuando la distancia desde el matachispas a la copa sea como mínimo de 5 metros. En caso contrario, deberán ubicarse fuera de la proyección de las copas.*

f) *Para su uso, y con independencia de su ubicación, deberán respetarse las prescripciones del punto 3. del presente artículo.*

5.– *En los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable la regulación del uso de asadores, barbacoas, planchas, hornillos eléctricos y de gas, y cualquier otro elemento que pueda causar fuego y las condiciones de uso de los mismos, se efectuará por los Ayuntamientos, de forma que evite riesgo de incendio para el monte colindante.*

### **Artículo 8. Medidas preventivas en el uso de maquinaria.**

1.– *En los terrenos agrícolas localizados en el monte y en la franja perimetral de 400 metros del monte, cuando se realicen labores agrícolas con maquinaria del tipo cosechadora, tanto el agricultor como el personal de la misma, establecerán un plan de vigilancia, disponiendo, al menos, de una persona que se mantenga alerta mientras se cosecha y tome las siguientes precauciones:*

- a) *Estar atento a las pasadas de la cosechadora por si se inicia fuego.*
- b) *Disponer de medios de extinción suficientes para controlar el posible conato que se pueda originar.*

*Asimismo se tendrán en consideración las siguientes recomendaciones:*

- a) *Disponer de un tractor y de unas gradas.*
- b) *En terrenos pedregosos o con pendiente reducir la velocidad de avance y elevar la plataforma de corte.*
- c) *Realizar la cosecha del cereal avanzando en contra del viento.*

*Toda la maquinaria agrícola que se utilice en la franja de los 400 metros del monte, se mantendrá en las condiciones adecuadas de revisión periódica y mantenimiento que establezcan las propias condiciones de uso de esta maquinaria, para evitar que se origine fuego como consecuencia de un mal mantenimiento y limpieza de piezas mecánicas y sistema eléctrico.*

2.– *Para evitar incendios, en las parcelas situadas a menos de 100 metros de una masa forestal cuya extensión sea superior a 5 ha, los agricultores deberán realizar, después de la cosecha, una labor perimetral de anchura mínima 3 metros, salvo en los lados colindantes con la masa forestal, donde la anchura alcanzará los 9 metros. En las parcelas en las que el lado más alejado esté a más de 100 metros de masa forestal y el más cercano a menos, sólo se hará la pasada en el lado mas cercano a masa forestal, siendo la anchura mínima de 3 metros si el lado de la parcela es no colindante con masa forestal y de 9 metros si es colindante. La labor deberá realizarse antes del 10 de septiembre. En su realización han de tomar medidas preventivas suficientes para evitar provocar un incendio y han de disponer de medios de extinción suficientes para sofocarlo si accidentalmente se produce.*

3.– *La utilización de maquinaria cuyo funcionamiento genere o pueda generar deflagración, chispas o descargas eléctricas requerirá durante todo el año contar con los medios extinción suficientes para controlar el posible conato que se pueda originar, para ello, se definen como medios de extinción mínimos, dos mochilas extintoras cargadas de agua y dos batefuegos. Además se han de mantener limpios de vegetación los lugares de emplazamiento o manipulación de motosierras, aparatos de soldadura, radiales, grupos electrógenos y motores o equipos eléctricos o de explosión.*

### **Artículo 9. Otras medidas preventivas.**

1.– Los Organismos, Entidades Locales, Entidades concesionarias y particulares deberán tomar las medidas de seguridad oportunas con respecto a la limpieza de cunetas y zonas de servidumbre de caminos, carreteras y vías férreas, que transcurran por zonas incluidas en el ámbito de aplicación de la presente orden, así como evitar la acumulación de residuos, matorral leñoso y vegetación seca alrededor de edificaciones emplazadas en los montes que sean de su propiedad o dependencia, y de las fajas de terreno ocupadas por líneas eléctricas.

2.– Los rematantes de aprovechamientos forestales, deberán mantener limpios de vegetación los parques de clasificación, cargaderos y zonas de carga intermedia y una faja perimetral de 10 m. anchura. Los productos se apilarán en cargaderos, distanciando entre sí un mínimo de 10 metros las pilas de madera, leña o corcho, y 25 metros las pilas de barriles de resina.

3.– Como medida de seguridad en caso de incendio forestal que ponga en peligro núcleos urbanos, las Entidades Locales mantendrán actualizado un plano de delimitación del terreno urbano con los diversos núcleos y urbanizaciones existentes, los viales y los hidrantes en su término municipal para facilitárselos al Director Técnico de Extinción.

4.– La regulación del uso del fuego al aire libre fuera de la Época de Peligro Alto de incendios en los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable se efectuará por los Ayuntamientos, de forma que evite el riesgo de incendio forestal para el monte colindante. Cuando se trate de utilización de fuego para eliminación de restos, la autorización que, en su caso, pueda emitirse por parte del ayuntamiento, deberá recoger como mínimo las medidas preventivas establecidas en los apartados a), c), d), e) f), g) y h) del modelo de solicitud de autorización de quema en monte o a menos de 400 m del mismo, disponible en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León (<http://www.tramitacastillayleon.jcyl.es>).

5.– Los Ayuntamientos adoptarán medidas adecuadas para garantizar la inexistencia de quema en los vertederos de su término municipal y controlarán el cumplimiento de las medidas de seguridad de tales instalaciones.

6.– Las viviendas, edificaciones, urbanizaciones, instalaciones aisladas, zonas ajardinadas, instalaciones de carácter industrial, deportivo o recreativo, campings, ubicados en el ámbito de aplicación de la presente orden deberán estar dotadas de una franja perimetral de seguridad de 25 metros de anchura mínima, libre de residuos y vegetación seca, con la vegetación herbácea segada y con la masa arbórea y arbustiva aclarada.

El cumplimiento de este deber recaerá sobre los propietarios del suelo como se establece en el artículo 52 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Los Ayuntamientos deberán velar por el cumplimiento de tales deberes, en aras a evitar el riesgo de propagación de incendios, en parcelas de núcleos urbanos, viviendas aisladas, solares y demás terrenos habitables, favoreciendo así la protección frente a los incendios de los bienes urbanos de su término municipal.

## **6 CATÁLOGO.**

### **6.1 CONDICIONES GENERALES.**

#### **6.1.1 Alcance del catálogo.**

Determinados inmuebles del término municipal de Vitoria están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.

#### **6.1.2 Prevalencia.**

En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las normas urbanísticas municipales y la legislación sectorial concurrente, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen urbana general.

#### **6.1.3 Contenido.**

El presente Catálogo de Protección contiene:

- Una colección de fichas descriptivas de los distintos edificios afectados por algún tipo de protección, detallando el grado y nivel de protección que se establece.
- La normativa de catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso: definición de tipos de intervención, protección de parcelas y protección de elementos.
- Las fichas de yacimientos arqueológicos incorporadas en el Estudio Arqueológico integrado en las presentes Normas Urbanísticas, de las que se adjunta una copia en este Catálogo.

#### **6.1.4 Régimen Urbanístico.**

El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en los siguientes apartados de la Normativa:

- Condiciones generales de Urbanización.
- Condiciones Generales de Edificación.
- Condiciones Generales de Uso.

- Ordenanzas de Edificación.
- Catálogo.
- Normas de Procedimiento y Tramitación.
- Condiciones Específicas definidas en la ficha del catálogo.

En aquellos inmuebles y elementos incluidos en el catálogo las determinaciones y condiciones específicas incluidas en la ficha del catálogo prevalecerán en cualquier caso sobre el resto de las condiciones generales.

## **6.2 FICHAS DE ELEMENTOS.**

Se acompañan a continuación las fichas descriptivas (18) de cada elemento y de la protección que les afecta.

El listado de elementos protegidos es el siguiente:

PROTECCIÓN INTEGRAL, con un total de 1 ficha: ficha nº1

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL, con un total de 10 fichas: fichas nº 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13, 14 y 15.

PROTECCIÓN AMBIENTAL, con un total de 7 fichas: fichas nº 7, 10, 11, 12, 16 , 17 y 18.

PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, con un total de 4 fichas: fichas nº 19, 20 , 21 y 22.

### **6.3 TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.**

Las diferentes categorías de protección para la edificación y el espacio urbano establecidas en el presente Catálogo requieren la consideración de distintas políticas de intervención en relación a sus características arquitectónicas, su estado de conservación, así como las necesidades de mejora de su calidad y habitabilidad.

En este sentido, en el presente capítulo se definen los tipos de obras o intervenciones posibles sobre un elemento, a los efectos de establecer la gradación de protecciones en función de los tipos de obras permitidas dentro de cada protección.

#### **6.3.1 Restauración.**

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

#### **6.3.2 Conservación.**

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior, y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

#### **6.3.3 Consolidación.**

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes, con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios incluidos en catálogo, las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente, salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

#### **6.3.4 Rehabilitación.**

Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.

Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:

- Rehabilitación básica de un edificio: cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad, o mejora de fachadas y cubiertas, sin alteraciones importantes en su organización general.
- Rehabilitación integral de un edificio: cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.

En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores, con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas, y la modificación de los elementos de comunicación vertical, siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.

En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio, es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.

Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien, el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

### **6.3.5 Reestructuración.**

Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se consideran obras de Reestructuración Parcial las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50%, se considerarán como Reestructuración Total.

Las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. De ser necesario, las obras de reestructuración podrán alcanzar asta el vaciado del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores y de los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes en su interior.

En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

### **6.3.6 Reconstrucción.**

Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso, también en su organización espacial.

Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

### **6.3.7 Demolición.**

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

### **6.3.8 Elementos de impacto negativo.**

Deben incluirse bajo este concepto todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en la edificación, afectando a sus características de estética, volumétricas o de integración en el espacio de que se insertan.

## **6.4 PROTECCIÓN DE ELEMENTOS.**

El presente Catálogo establece tres niveles de protección individualizada de elementos, en correspondencia con la significación arquitectónica de cada edificio, asociada a la calidad del espacio en que se ubica.

### **6.4.1 Nivel de protección 1. PROTECCIÓN INTEGRAL.**

#### Elementos a los que se aplica.

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

#### Carácter de la protección.

El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas y de las tipologías estructurales y de organización espacial cuando correspondan a sus características de origen, o posteriores cuando estén integradas en el conjunto, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenas a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

#### Determinaciones.

Las obras permitidas son las de conservación, restauración y consolidación. En todo caso, las actuaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a efectos de investigación de la obra original.

Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Quedan prohibidas en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

## **6.4.2 Nivel de protección 2. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.**

### Elementos a los que se aplica.

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a edificios, elementos y agrupaciones que por su significación arquitectónica, constructiva o tipológica, o por contener parcialmente elementos de especial valor, se singularizan dentro del conjunto.

### Carácter de la protección.

El grado de protección se extiende a la conservación estructural y de fachadas, incluyendo los elementos arquitectónicos visibles al exterior, así como de aquellos elementos interiores de valor arquitectónico o característicos de la tipología primitiva, expresamente mencionados en la ficha correspondiente del catálogo.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección, serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

### Determinaciones.

Las obras permitidas son las de restauración, conservación y consolidación, así como las de rehabilitación interior y exterior, con la posibilidad de eliminación o sustitución de los cuerpos y elementos de carácter espúreo o que constituyan impactos negativos sobre la edificación.

En casos justificados por cambios de uso, se permitirán aquellas obras de reestructuración parcial que supongan mejora en las condiciones de habitabilidad del edificio, con exclusión de la reestructuración extrema o total con vaciado, siempre que se mantengan las características genéricas de la tipología estructural.

Tanto en las obras de rehabilitación como en las de reestructuración parcial, se permite el aumento de volumetría de edificio con los límites de alineación interior y altura, así como el resto de condiciones, establecidas por la normativa de edificación de las Normas Urbanísticas de las que este Catálogo forma parte.

Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Quedan prohibidas en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

### **6.4.3 Nivel de protección 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

#### Elementos a los que se aplica.

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a:

- Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

#### Carácter de la protección.

El carácter de esta protección se dirige fundamentalmente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

#### Determinaciones.

Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio, se permiten las de rehabilitación y reestructuración; estas últimas, cuando se justifique debidamente la inadecuación de los espacios interiores a condiciones de higiene y salubridad por necesidades de habitabilidad actuales. Cuando se justifique la imposibilidad de conservación de la fachada por estado de ruina e imposibilidad de consolidación, se permitirán las obras de reconstrucción, tal como se definen en el artículo correspondiente de estas Ordenanzas, con reposición obligada de los elementos que en ella se señalan.

En las obras de reestructuración que impliquen el vaciado del edificio y en las de reconstrucción, las alturas de alero coincidirán con las del edificio primitivo.

Se permite la ampliación de los elementos catalogados en este nivel de protección, con las siguientes condiciones:

- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir condiciones complementarias de protección del espacio libre de parcela que pudieran impedir la ampliación.
- Altura: no se permite incremento de altura del edificio.

### **6.4.4 Nivel de protección 5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

#### Yacimientos arqueológicos catalogados:

Cualquier actuación prevista, sea ésta pública o privada sobre estas áreas estará sometida a su valoración previa por parte de la Consejería de Cultura, Comisión

Territorial de Patrimonio (Artículo 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural), que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo Titulado) sobre el punto de intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Valladolid.

## **6.5 ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.**

La catalogación de un edificio dentro de cualquiera de los anteriores niveles de protección, incluye en todos los casos la eliminación obligada de los elementos de Impacto Negativo que se indiquen en la correspondiente ficha de catalogación, como condición indispensable para la autorización de cualquier tipo de actuación sobre el elemento de que se trate.

**6.6 CONDICIONES PARTICULARES DE INTERVENCIÓN EN LOS ESCUDOS, EMBLEMAS, PIEDRAS HERÁLDICAS, ROLLOS DE JUSTICIA, CRUCES DE TÉRMINO Y PIEZAS SIMILARES DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO, DECLARADOS DE FORMA GENÉRICA BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)<sup>16</sup>.**

Deberán mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.

Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.

Las actuaciones sobre estos elementos son las señaladas en los niveles de protección de elementos singulares (cuando formen parte de otros inmuebles) o integral, (si el elemento es aislado). En este último caso las actuaciones deberán extenderse también a la adecuación del entorno próximo, como espacio libre de uso público, con el fin de preservar la adecuada contemplación del bien.

En caso de existencia o hallazgos de estos BIC de carácter genérico (escudos, cruces de término, etc.), recogidos en el D.571/1963, se deberán recoger con el procedimiento a seguir en caso de intervención sobre ellos: aprobación del Proyecto por parte de la Comisión de Patrimonio.

---

<sup>16</sup> De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

## **7 FICHAS.**

### **7.1 FICHAS DE SECTORES.**

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las determinaciones relativas a las distintas áreas urbanizables (sectores de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable Delimitado) clasificadas en virtud de las presentes Normas urbanística.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.
- En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos, todas las determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación en el Suelo urbano No Consolidado, y todas las que aparezcan grafiadas en los planos de ordenación con la consideración de vinculantes.
  - Se considerarán orientativas aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación en el Suelo Urbanizable Delimitado, pudiendo ser modificadas y mejoradas por el Plan Parcial correspondiente.

**EQUIPO REDACTOR:**

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por los arquitectos:  
**Agustín González González y Amparo Pascual Mínguez.**

EL ESTUDIO ARQUEOLÓGICO HA SIDO REALIZADO POR LA EMPRESA **ARATIKOS ARQUEÓLOGOS S.L.**

Valladolid, Julio de 2016

Fdo.: Agustín González González  
Arquitecto

Fdo.: Amparo Pascual Mínguez  
Arquitecto