

NORMATIVA URBANÍSTICA



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ANTIGÜEDAD (PALENCIA)



APROBACIÓN INICIAL



GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

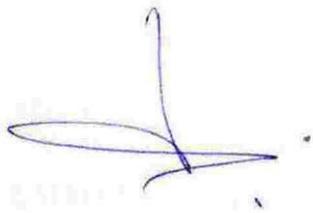
Agosto 2019

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Antigüedad (Palencia) han sido redactadas por el equipo GAMA, S.L., compuesto por los arquitectos Enrique Rodrigo González y Mónica Martínez Sierra, los geógrafos Luis Santos y Ganges, Miguel Ángel Ceballos Ayuso e Ignacio Casado Llorente, el biólogo Pedro María Herrera Calvo y el ingeniero técnico forestal Orlando Parrilla Domínguez

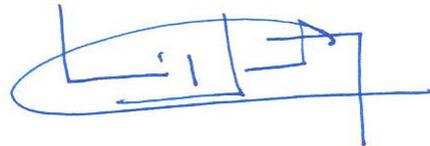
El Catálogo Arqueológico ha sido elaborado por la arqueóloga María Julia Crespo Mancho

En Valladolid, a 30 de agosto de 2019

Redactores principales:



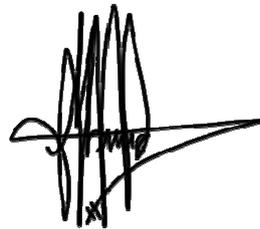
Fdo.: Enrique Rodrigo González
Arquitecto Urbanista



Fdo.: Luis Santos y Ganges
Geógrafo, Doctor Urbanista



Fdo.: Miguel Ángel Ceballos Ayuso
Geógrafo, Técnico Urbanista



Fdo. Mónica Martínez Sierra
Arquitecta Urbanista

ÍNDICE

<u>TÍTULO I.</u>	<u>DISPOSICIONES GENERALES.....</u>	<u>9</u>
CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA.....		9
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación		9
Artículo 2. Legislación urbanística		9
Artículo 3. Vigencia		9
Artículo 4. Revisión y sustitución		9
Artículo 5. Modificaciones.....		10
Artículo 6. Supletoriedad		10
CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA.....		10
Artículo 7. Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales		10
Artículo 8. Interpretación de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales		11
CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO		11
Artículo 9. Clasificación del suelo		11
Artículo 10. Régimen del suelo.....		11
CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.....		11
Artículo 11. Determinaciones de Ordenación General.....		11
Artículo 12. Objetivos generales de las Normas Urbanísticas Municipales.....		12
CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.....		12
Artículo 13. Pautas de catalogación.....		12
Artículo 14. Niveles de protección.....		12
Artículo 15. Nivel de protección integral.....		12
Artículo 16. Nivel de protección estructural		13
Artículo 17. Nivel de protección ambiental		13
Artículo 18. Niveles de protección de yacimientos arqueológicos.....		13
Artículo 19. Tipos de obras en los elementos catalogados.....		14
Artículo 20. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico.....		15
CAPÍTULO 6. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....		16
Artículo 21. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia.....		16
<u>TÍTULO II.</u>	<u>CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....</u>	<u>21</u>
Artículo 22. Regulación de usos		21
Artículo 23. Adecuación de usos.....		21
Artículo 24. Relación de usos		21

CAPÍTULO 7. USO RESIDENCIAL	22
Artículo 25. Definición y clasificación	22
Artículo 26. Condiciones de la vivienda	22
Artículo 27. Compatibilidad con otros usos	23
CAPÍTULO 8. USO TERCARIO	23
Artículo 28. Definición y clasificación	23
Artículo 29. Condiciones del uso terciario	23
Artículo 30. Compatibilidad con otros usos	24
CAPÍTULO 9. USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	24
Artículo 31. Definición y clasificación	24
Artículo 32. Condiciones del uso industrial y agropecuario	24
Artículo 33. Compatibilidad con otros usos	25
CAPÍTULO 10. USO EQUIPAMIENTO	25
Artículo 34. Definición y clasificación	25
Artículo 35. Condiciones del uso equipamiento	25
Artículo 36. Compatibilidad con otros usos	26
CAPÍTULO 11. USO ESPACIOS LIBRES	26
Artículo 37. Definición y clasificación	26
Artículo 38. Condiciones del uso espacios libres	26
Artículo 39. Compatibilidad con otros usos	26
CAPÍTULO 12. USO VIARIO	27
Artículo 40. Definición	27
Artículo 41. Condiciones del uso viario	27
Artículo 42. Compatibilidad con otros usos	27
CAPÍTULO 13. USO GARAJE Y APARCAMIENTO	27
Artículo 43. Definición y clasificación	27
Artículo 44. Condiciones del uso garaje y aparcamiento	27
CAPÍTULO 14. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	28
Artículo 45. Delimitación de áreas acústicas	28
<u>TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</u>	<u>29</u>
Artículo 46. Condiciones generales de la edificación	29
Artículo 47. Concepto y cómputo de la edificabilidad	29
CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA	30
Artículo 48. Parcela mínima	30
Artículo 49. Alineaciones y retranqueos	30
Artículo 50. Límite de zona	30



Artículo 51. Rasante.....	30
Artículo 52. Altura máxima	30
Artículo 53. Cubierta.....	32
Artículo 54. Sólido capaz.....	33
Artículo 55. Huecos	33
Artículo 56. Fondos de edificación	33
Artículo 57. Ocupación de parcela	33
Artículo 58. La regulación de los accesos a los garajes	33
Artículo 59. Plantas sótano y semisótano.....	34
Artículo 60. Planta baja.....	34
Artículo 61. Altura libre interior	34
Artículo 62. Salientes y vuelos.....	34
CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD.....	35
Artículo 63. La regulación de los patios.....	35
Artículo 64. Instalaciones en fachada	36
Artículo 65. Salida de humos	36
CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS	36
Artículo 66. Definición y aplicación.....	36
Artículo 67. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua	36
Artículo 68. Dotación de suministro de energía	37
Artículo 69. Dotación de saneamiento	37
Artículo 70. Dotación de comunicaciones	38
Artículo 71. Otras dotaciones.....	38
CAPÍTULO 4. SEGURIDAD.....	39
Artículo 72. Accesibilidad y barreras arquitectónicas.....	39
Artículo 73. Antepechos.....	39
Artículo 74. Barandillas	39
CAPÍTULO 5. ESTÉTICA	39
Artículo 75. Cerramientos laterales.....	39
Artículo 76. Acabados.....	39
CAPÍTULO 6. FUERA DE ORDENACIÓN.....	41
Artículo 77. Usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento.....	41
<u>TÍTULO IV. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN</u>	<u>43</u>
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.....	43
Artículo 78. Condiciones de las vías públicas.....	43
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	44

Artículo 79. Condiciones de los espacios libres públicos	44
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS.....	44
Artículo 80. Redes de abastecimiento de aguas	44
Artículo 81. Sistema de saneamiento y red de alcantarillado	45
Artículo 82. Red de energía eléctrica y alumbrado público	45
Artículo 83. Redes de telecomunicaciones	45
<u>TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO</u>	<u>47</u>
CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO.....	47
Artículo 84. Suelo Urbano Consolidado	47
Artículo 85. Suelo Urbano No Consolidado	47
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	48
Artículo 86. Ordenanzas en Suelo Urbano.....	48
Artículo 87. Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1).....	48
Artículo 88. Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación (R2)	52
Artículo 89. Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria (IA)	54
Artículo 90. Ordenanza de Arquitectura Tradicional - Bodegas (BT)	57
Artículo 91. Ordenanza de Equipamiento (EQ).....	57
Artículo 92. Ordenanza de Espacios Libres Públicos (EL).....	59
Artículo 93. Ordenanza de Viario Público (VI).....	60
Artículo 94. Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Urbano	60
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	62
Artículo 95. Condiciones generales	62
Artículo 96. Delimitación del Sector	62
Artículo 97. Sistemas de gestión.....	62
Artículo 98. Superficies, densidades y usos de los Sectores	62
<u>TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE</u>	<u>65</u>
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	65
Artículo 99. Suelo Urbanizable	65
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	65
Artículo 100. Condiciones del planeamiento de desarrollo	65
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.....	65
Artículo 101. Condiciones generales	65

Artículo 102. Delimitación del Sector.....	66
Artículo 103. Sistemas de gestión	66
Artículo 104. Superficies, densidades y usos del Sector	66
<u>TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....</u>	69
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	69
Artículo 105. Suelo Rústico	69
Artículo 106. Concepto y categorías de Suelo Rústico	69
Artículo 107. Condiciones generales del Suelo Rústico.....	70
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO	70
Artículo 108. Régimen general de los usos en Suelo Rústico	70
Artículo 109. Protección de caminos públicos, vías pecuarias e infraestructuras	70
Artículo 110. Protección de los cauces superficiales	74
Artículo 111. Condiciones en las zonas inundables	74
Artículo 112. Protección de las aguas subterráneas	75
Artículo 113. Protección de vistas del núcleo	75
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	76
Artículo 114. Parcelaciones en Suelo Rústico.....	76
Artículo 115. Edificaciones autorizables en Suelo Rústico.....	76
Artículo 116. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias	77
Artículo 117. Construcciones vinculadas a actividades extractivas	78
Artículo 118. Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras	78
Artículo 119. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada	79
Artículo 120. Construcciones vinculadas a actividades de interés público	79
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO	81
Artículo 121. Suelo Rústico Común (SR-C)	81
Artículo 122. Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU).....	82
Artículo 123. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)	83
Artículo 124. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)	83
Artículo 125. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI).....	84
Artículo 126. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)	84
Artículo 127. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).....	85
Artículo 128. Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico	87
<u>TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS</u>	89

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	89
Artículo 129. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.....	89
Artículo 130. Proyectos de Normalización.....	89
Artículo 131. Estudios de Detalle.....	89
Artículo 132. Planes Parciales.....	89
Artículo 133. Planes Especiales.....	89
CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA.....	90
Artículo 134. Acceso publico a las Normas Urbanísticas Municipales.....	90
Artículo 135. Deber de conservación de los inmuebles.....	91
Artículo 136. Ruina en las edificaciones.....	92

ÍNDICE DE ANEJOS

Anejo 1. Datos generales de planeamiento

Anejo 2. Fichas de Unidades de Normalización

Anejo 3. Fichas de Sectores de SU-NC

Anejo 4. Fichas de Sectores de SUR

Anejo 5. Planos de Ordenación

Plano PO-1. Plano de clasificación de suelo. Escala 1:10.000

Plano PO-2. Plano de ordenación, gestión y catálogo. Escala 1:1.000

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Antigüedad.

Artículo 2. Legislación urbanística

En la presente Normativa Urbanística se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL).
- Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCyL), aprobadas por Ley 3/2008, de 17 de junio.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y por Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia (DOPPa), aprobadas por Decreto 6/2009, de 23 de enero de 2009.

En todo lo no regulado por las Normas Urbanísticas Municipales, serán de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico, como sectorial.

Artículo 3. Vigencia

Lo contenido en los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas Municipales, entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 56 de la LUCyL.

Artículo 4. Revisión y sustitución

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad. La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas Urbanísticas Municipales por el instrumento de planeamiento adecuado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL para la elaboración y aprobación del planeamiento general.

Dada la discreta dinámica demográfica y edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos o turísticos, llevaran al desarrollo de iniciativas de segunda residencia.

Artículo 5. *Modificaciones*

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL.

Artículo 6. *Supletoriedad*

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa Urbanística, será de aplicación lo establecido en la LUCyL, el TRLSRU y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las DOPPa, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA

Artículo 7. *Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales*

Las Normas Urbanísticas Municipales están formadas por los siguientes documentos:

- DI-MI Memoria Informativa
- DI-PI Planos de Información
- DI-EA Estudio Ambiental Estratégico
- DI-ISE Informe de Sostenibilidad Económica
- DN-MV Memoria Vinculante
- DN-NU Normativa Urbanística
- DN-PO Planos de Ordenación
- DN-CT Catálogo Arquitectónico
- DN-CA Catálogo Arqueológico

El carácter vinculante de estos documentos es el que confiere la LUCyL y su desarrollo reglamentario.

Las determinaciones que contienen serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las Administraciones, sin perjuicio de las facultades que correspondan a las distintas Administraciones.

Artículo 8. Interpretación de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales

Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán con base a los criterios que tenga en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social y física del momento en que se han de aplicar.

En caso de que hubiera contradicciones gráficas entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo señalado en los de mayor escala. Si la contradicción es entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas.

El orden de prelación de los documentos de las Normas Urbanísticas Municipales es el siguiente:

- Normativa Urbanística
- Planos de Ordenación
- Catálogos Arquitectónico y Arqueológico
- Memoria Vinculante
- Documentos de Información

CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 9. Clasificación del suelo

Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:

- a) Urbano, en las categorías de Consolidado y No Consolidado.
- b) Urbanizable
- c) Rústico, en sus diversas categorías.

Artículo 10. Régimen del suelo

Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por estas Normas Urbanísticas Municipales, el régimen urbanístico de cada terreno será el que determina la legislación urbanística, y el que se especifica en los Títulos V, VI y VII de la presente Normativa Urbanística.

CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

Artículo 11. Determinaciones de Ordenación General

Este documento establece como determinaciones de Ordenación General los objetivos y propuestas generales de ordenación recogidos en la Memoria Vinculante, la clasificación de suelo para todo el ámbito municipal, la catalogación de bienes y elementos a proteger y la normativa de regulación y protección de cada categoría de Suelo Rústico.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, son determinaciones de Ordenación General la delimitación de los Sectores, sus densidades máximas de edificación y de población, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, los índices de variedad

urbana e integración social y el plazo para aprobar la ordenación detallada, expresados en las Fichas de cada Sector.

Artículo 12. Objetivos generales de las Normas Urbanísticas Municipales

Toda actuación urbanística en el término municipal de Antigüedad habrá de perseguir los objetivos señalados en la legislación de Urbanismo de Castilla y León, que se concretan en el Título III de la Memoria Vinculante de estas Normas Urbanísticas Municipales “Objetivos y propuestas de ordenación”, definidos a partir de la actualización del análisis y los diagnósticos existentes sobre las condiciones urbanísticas actuales del municipio, en coherencia con el marco regulador normativo de rango supramunicipal y sectorial.

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Artículo 13. Pautas de catalogación

1. Determinados inmuebles, tanto edificios, como instalaciones, construcciones y espacios, están adscritos a un régimen especial que contempla la finalidad de su conservación, total o parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización.
2. A estos efectos y como Documento de estas Normas Urbanísticas Municipales, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo Arquitectónico, cuyo régimen específico y diferenciado de edificación y uso se regula en este Capítulo y en otros por remisión. Se realiza asimismo un Catálogo Arqueológico, que recoge los yacimientos y lugares con valores arqueológicos del municipio y que se incorpora a las Normas Urbanísticas Municipales con el mismo valor que el Catálogo Arquitectónico.
3. Los Catálogos Arquitectónico y Arqueológico se recogen con su documentación gráfica correspondiente.

Artículo 14. Niveles de protección

En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen cuatro categorías de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado.

Los niveles de protección definidos son los siguientes:

- a) Nivel integral: edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.
- b) Nivel estructural: edificios singulares con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna.
- c) Nivel ambiental: edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.
- d) Niveles de yacimientos arqueológicos: son los definidos en el Catálogo Arqueológico de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, con el alcance señalado en las mismas.

Artículo 15. Nivel de protección integral

Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

Las obras permitidas son las de conservación y restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de rehabilitación y consolidación; así como la reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la segregación de parcelas, la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 16. Nivel de protección estructural

Se aplica a los edificios de valor histórico, arquitectónico, artístico o singular en su configuración volumétrica exterior y tipológica, y con una conformación interior adecuada, aunque insuficiente (por estado o por incompatibilidad con los usos) para que se requiera su protección integral.

El nivel de protección abarca elementos de planta, de fachada y de volumen, así como condiciones de ocupación, implantación y morfología de la parcela. También se protegen los accesos y los núcleos de escalera.

Las obras permitidas son las de restauración, conservación y reconstrucción, así como las obras de rehabilitación que no modifiquen la volumetría ni añadan elementos estructurales. No está permitida la segregación de parcelas.

Artículo 17. Nivel de protección ambiental

Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos o parte de sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de rehabilitación, restauración, consolidación y reconstrucción. En los casos de rehabilitación, reconstrucción o conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en los Planos de Ordenación, salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el Catálogo Arquitectónico se permitan actuaciones especiales.

Artículo 18. Niveles de protección de yacimientos arqueológicos

En los yacimientos arqueológicos catalogados, cualquier actuación prevista, sea ésta pública o privada, estará sometida a su valoración previa por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de las intervenciones arqueológicas que lleva aparejadas el nivel de protección atribuido en el Catálogo Arqueológico.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un informe arqueológico, firmado por técnico competente, sobre los resultados obtenidos en la intervención en el espacio afectado por las obras, además de establecer (en función de los mismos) las medidas correctoras que deben adoptarse o, en caso de ser preciso, la necesidad de efectuar otras actuaciones arqueológicas de mayor calado para completar la correcta documentación del bien arqueológico. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a

través del Servicio Territorial de Cultura para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si las intervenciones llevadas a cabo sacaran a la luz restos arqueológicos que necesiten ser conservados *in situ*, se deberán articular las medidas que procedan al respecto, con arreglo a la Ley.

Artículo 19. Tipos de obras en los elementos catalogados

Se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Restauración, Rehabilitación, Consolidación y Reconstrucción.

Cualquier intervención en los elementos catalogados con la declaración de BIC y en sus entornos de protección, o en cualquier edificio afectado por un expediente de BIC, tendrá que obtener con carácter previo a la obtención de la licencia de obras, la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Para garantizar que no se pierdan los edificios de singular valor existentes en el municipio, en el inicio del expediente de declaración de ruina en cualquier edificio o elemento declarado BIC o incluido en el Catálogo de Edificaciones protegidas se estará a lo dispuesto en la normativa de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

1. Actuaciones de Conservación

Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc.

1. Actuaciones de Restauración

Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter análogo y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a normativa técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

3. Actuaciones de Rehabilitación

Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

4. Actuaciones de Consolidación

Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a

través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

5. Actuaciones de Reconstrucción

Supone la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

Artículo 20. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico

En general y fuera de los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

1. Apertura de caminos y viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
2. Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.
3. Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado inmediatamente por los promotores y la dirección facultativa de las obras al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, procediendo a su paralización en el acto, en virtud del artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. El Ayuntamiento deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, y comunicarlo inmediatamente al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León. Al tiempo, por técnico competente contratado por el promotor se redactará una Propuesta de Intervención sobre el hallazgo que deberá ser autorizada por la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.

Tras la concesión del pertinente permiso se realizará la intervención arqueológica en el espacio afectado, debiendo redactar los técnicos que la ejecuten un informe arqueológico en el que se expondrán los resultados obtenidos en la intervención, además de establecer (en función de los mismos) las medidas correctoras que deben adoptarse o, en caso de ser preciso, la necesidad de efectuar otras actuaciones arqueológicas de mayor calado para completar la correcta documentación del bien arqueológico.

Si a partir del citado informe la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales considerara de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales, beneficiándose en su caso, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las mismas, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

CAPÍTULO 6. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 21. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia

Simultáneamente al cumplimiento de esta Normativa Urbanística, y en los casos en los que haya concurrencia, será de aplicación la legislación sectorial correspondiente. Se relaciona a continuación un listado (sin carácter limitativo) de la principal legislación sectorial a tener en cuenta:

1. Relativa a patrimonio cultural:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles. 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.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril.

2. Relativa a comunicaciones, transporte energético y minería:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León. Reglamento de Carreteras de Castilla y León, aprobado por Decreto 45/2011, de 28 de julio.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo. Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento citado.
- Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, aprobado por Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre.
- 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. Reglamento de Instalaciones Petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.



- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.
- Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León.
- 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.
- Instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, aprobada por Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto.

3. Relativa a medio ambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, aprobado por Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.
- Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre. Reglamento de aplicación de la Ley de actividades clasificadas, aprobado por Decreto 159/1994, de 14 de julio.
- Texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre. Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio. Reglamento de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio.
- Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre.

- Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Duero, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Reglamento de Montes, aprobado por Decreto 485/1962 de 22 de febrero.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. 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 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.

4. Relativa a la accesibilidad y la edificación:

- Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2001, de 30 de agosto.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

5. Relativa a industria, comercio y turismo:

- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.
- Ley 6/2014, de 12 de septiembre, de Industria de Castilla y León.
- Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista.
- Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto.
- Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010, de 22 de julio.
- Decreto 74/2006, de 19 de octubre, por el que se regula la artesanía en Castilla y León.
- Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.
- Decreto 65/2015, de 8 de octubre, por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.

- Decreto 52/2008, de 10 de julio, por el que se regula la ordenación de los albergues de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 24/1999, de ordenación turística de Restaurantes, Cafeterías y Bares de la Comunidad Autónoma de Castilla y León

6. Relativa a riesgos y protección civil:

- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil. Norma Básica de Protección Civil, aprobada por Real Decreto 407/1992, de 24 de abril.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León. Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León (PLANCAL), aprobado por Decreto 130/2003, de 13 de noviembre.
- Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (INFOCAL), aprobado por Decreto 274/1999, de 28 de octubre.
- Decreto 63/1985, de 27 de junio, sobre Prevención y Extinción de Incendios Forestales. Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León
- Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Transportes de Mercancías Peligrosas de Castilla y León (MPCyL), aprobado por Acuerdo 3/2008, de 17 de enero, de la Junta de Castilla y León.
- Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Castilla y León (INUNCYL), aprobado por Acuerdo 19/2010, de 25 de febrero, de la Junta de Castilla y León.
- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 22. Regulación de usos

Las Normas Urbanísticas Municipales regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a las distintas clases y categorías de suelo a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona.

Artículo 23. Adecuación de usos

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable se definen, en función de su aptitud en las distintas zonas, tres tipos de usos, establecidos en la legislación urbanística:

- a) Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
- b) Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
- c) Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate.

2. En el Suelo Rústico se definen, de forma complementaria a los usos ordinarios, un conjunto de usos excepcionales, que podrán estar adscritos a alguno de los regímenes siguientes, establecidos en la legislación urbanística:

- a) Uso permitido: todo uso compatible con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, por lo que solo precisa la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- b) Uso autorizable: todo uso para el que deben valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan, con carácter previo a la licencia urbanística.
- c) Uso prohibido: todo uso incompatible con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

3. Sin perjuicio de lo determinado en las Normas Urbanísticas Municipales, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos con las condiciones establecidas en sus definiciones y siempre que sean compatibles entre sí. En cualquier caso las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

4. Cuando se dé integración de usos en un mismo local, las exigencias derivadas de esta Normativa Urbanística se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

5. En cualquier caso, la obligatoriedad de los usos definidos por las Normas Urbanísticas Municipales se exigirá sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas legales cuya aplicación sea preferente, bien por razones de jerarquía normativa o de competencia.

Artículo 24. Relación de usos

1. A efectos de aplicación de la presente Normativa Urbanística se consideran los siguientes usos:

- Uso Residencial

- Uso Terciario
- Uso Industrial y agropecuario
- Uso Equipamiento
- Uso Espacios libres
- Uso Viario
- Uso Garaje y aparcamiento

CAPÍTULO 7. USO RESIDENCIAL

Artículo 25. Definición y clasificación

1. Se entiende por uso residencial el desarrollado en todo edificio, o parte de él, destinado a viviendas con uso autónomo, o al alojamiento permanente de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta Normativa Urbanística y en las disposiciones vigentes.

Se clasifica en:

- a) Vivienda unifamiliar. La vivienda situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. El acceso directo a calle puede realizarse a través del patio de parcela.
 - b) Vivienda colectiva. Conjunto de viviendas con acceso común y compartido, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. En el caso de segregación de la parcela, las parcelas resultantes habrán de cumplir con el acceso directo a calle para cada una de ellas.
 - c) Alojamiento colectivo. Edificio o local destinado a residencia comunitaria permanente de las personas, en los que las mismas comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria, como puedan ser las residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel, etc.
2. En los edificios con más de dos viviendas existentes a la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas Municipales estará prohibida la segregación de viviendas y el aumento en el número de las mismas dentro del edificio.
3. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica del titular de la vivienda, así como el de garaje y trastero, en las condiciones que establece la Normativa Urbanística.

Artículo 26. Condiciones de la vivienda

1. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos. Si la planta baja se destina a vivienda, será obligatorio aislar el suelo de la misma de acuerdo a lo establecido en las normas técnicas aplicables.

Se prohíben las viviendas interiores, entendiéndose por tales toda vivienda que no disponga, como mínimo, de una de sus piezas vivideras abierta a espacio público, o privado si es inmediatamente anterior al espacio público.

2. Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas con protección pública en cuanto a superficies mínimas y al programa de las mismas.

Artículo 27. *Compatibilidad con otros usos*

1. Se permiten todos los usos relacionados en la presente Normativa Urbanística, incluyendo las actividades e instalaciones sometidas a comunicación reguladas por el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, o normativa que la sustituya, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.
2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 200 metros cuadrados construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 10 kilovatios, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la normativa de prevención ambiental.
3. Las oficinas, alojamientos turísticos y equipamientos podrán ocupar una superficie mayor, con las excepciones que los artículos correspondientes a las Ordenanzas de edificación designen para cada caso, y sólo estos usos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda.
4. La edificación que albergue estos usos no superará la altura máxima de planta baja definida en las condiciones generales de edificación o en la Ordenanza correspondiente.

CAPÍTULO 8. USO TERCIARIO

Artículo 28. *Definición y clasificación*

Se entiende por uso terciario el destinado a la venta o prestación de servicios al público, el uso de oficinas y el destinado al hospedaje o residencia eventual de personas.

Se clasifica en:

- a) Comercio y servicios. Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo: ultramarinos, supermercados,... Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.
- b) Oficina. Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional. Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.
- c) Hostelería. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares. Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.
- d) Alojamiento turístico. Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.
- a) Espectáculos: Corresponde a los edificios o locales destinados a cines, teatros, auditorios, salas de música, de juegos, discotecas y similares.

Artículo 29. *Condiciones del uso terciario*

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.
2. En los casos de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en los despachos profesionales dentro de la vivienda del propietario.

3. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto en los casos existentes en la fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano (en caso de existir éstos). La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales es de 2,80 metros. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega e instalaciones), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

Artículo 30. *Compatibilidad con otros usos*

Será compatible con el uso terciario la vivienda cuando se observen las condiciones establecidas en el artículo anterior.

CAPÍTULO 9. USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

Artículo 31. *Definición y clasificación*

Se entiende por uso industrial y agropecuario el desarrollado en un edificio o nave, o en parte de él destinado a almacén, taller y actividades de carácter industrial, agrícola o ganadero.

Se clasifica en:

- a) Taller doméstico. 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. Asimilables a aquellas actividades industriales y de almacenamiento sometidas al régimen de comunicación de la legislación ambiental vigente, o denominación que lo sustituya.
- b) Pequeña industria. Pequeñas industrias, almacenes o talleres admisibles en contigüidad con el uso residencial, con la adopción, en su caso, de las medidas correctoras necesarias, u obligatorias, y que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una actividad insalubre, nociva o peligrosa. Asimilables a las actividades industriales y de almacenamiento sometidas al régimen de licencia ambiental de la legislación ambiental vigente, o denominación que lo sustituya.
- c) Industrias o Naves agropecuarias. Los establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, incluidos los destinados a usos agrícolas o ganaderos y a estancia del ganado.
- a) Gran industria. Industrias, almacenes o talleres que, por sus especiales requerimientos espaciales, de producción o de nocividad, insalubridad o peligrosidad, son incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de las categorías anteriores. Asimilables a las actividades industriales sometidas al régimen de autorización ambiental de la legislación vigente, o denominaciones que los sustituyan.

Artículo 32. *Condiciones del uso industrial y agropecuario*

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.

2. La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas técnicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, siempre menor o igual al 35 por ciento. No se admiten las naves con la cubierta curva.

3. La altura libre en todo local o establecimiento destinado a este uso será, como mínimo, de 3,00 metros, excepto en los locales destinados a aseos y baños, que podrá ser de 2,40 metros, como mínimo.

4. Las naves ganaderas estarán prohibidas en el Suelo Urbano y Urbanizable, debiendo instalarse en el Suelo Rústico Común; o en su defecto en cualquier Suelo Rústico con Protección siempre que así lo permita esta Normativa Urbanística en el Título VII. Las naves ganaderas existentes en Suelo Urbano o Urbanizable a la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas Municipales que cambien de titular o de tipo de actividad no podrán autorizarse.

5. En los edificios o locales destinados al uso industrial, agrícola o ganadero serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y dependiendo de la actividad a desarrollar; así como la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

6. Seguridad en caso de incendio. Las edificaciones industriales y agropecuarias resolverán en sí mismas las medidas de seguridad en caso de incendio vigentes en el momento de su apertura o autorización, incluso en el caso de tratarse de edificaciones entre medianeras.

Artículo 33. *Compatibilidad con otros usos*

Sólo serán compatibles con el uso residencial los talleres cuando el titular del mismo sea el propietario de la vivienda. Pueden situarse en planta baja o primera, siempre que se cumpla con las normativas a las que estén afectos según el tipo de actividad a desarrollar, y con las condiciones del Código Técnico de la Edificación para cada uso a desarrollar en el edificio. Si la parcela está en Suelo Rústico, se deberán de cumplir con las condiciones para la implantación de una vivienda en esta clase de suelo indicadas por la LUCyL y el RUCyL.

Además, se permite el uso de vivienda cuando ésta esté vinculada a la actividad de una nave industrial o agropecuaria, en un número máximo de una vivienda por parcela.

CAPÍTULO 10. USO EQUIPAMIENTO

Artículo 34. *Definición y clasificación*

Se entiende por uso equipamiento el desarrollado en edificios o locales que se caracterizan por estar destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de titularidad pública o privada.

Se clasifica en:

- a) Equipamiento colectivo: locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a servicios de carácter escolar, cultural, religioso, asistencial, sanitario, institucional, administrativo o general (si no está definido el fin concreto que las justifica).
- b) Equipamiento deportivo: instalaciones para la práctica deportiva al aire libre (abierto) o en una edificación destinada para ese fin (cerrado).

Artículo 35. *Condiciones del uso equipamiento*

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamiento cumplirán las condiciones asignadas a las zonas de Ordenanza donde se sitúen.

En el caso de realizarse en edificio exclusivo para dicha actividad, podrán variarse las condiciones de altura, posición y estética, previa autorización y visto bueno de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y Patrimonio Cultural.

Artículo 36. *Compatibilidad con otros usos*

Se permite la vivienda para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos, así como los usos espacios libres y garaje y aparcamiento. Se admite el uso comercio y servicios hasta el 10 por ciento de la superficie construida total. Están prohibidos el resto de los usos.

CAPÍTULO 11. USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 37. *Definición y clasificación*

Los espacios libres públicos son los terrenos destinados a parques, jardines y áreas reservadas para juego infantil, entre otras áreas de uso y dominio público para el ocio, la expansión y el recreo de la población, con arbolado y plantas de adorno.

Podrán delimitarse en los Planos de Ordenación espacios libres privados cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin, excluyendo cualquier otro uso, incluyendo los espacios privados que deja libre la edificación posible, dentro de cada parcela privada, incluso la unión de patios de parcela que pueda constituir un patio de manzana.

Artículo 38. *Condiciones del uso espacios libres*

1. Las especies dominantes serán las autóctonas, con las limitaciones establecidas por la normativa sectorial de sanidad vegetal.
2. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 metros de diámetro, se deberá además cumplir lo siguiente: el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.
3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.
4. Al menos el 50 por ciento de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.
5. Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles y que aparezcan señaladas en los Planos de Ordenación, se dará un tratamiento de adoquines o enlosado, propio del tránsito exclusivo peatonal y se reservará siempre superficie para arbolado en alineación (siempre fuera de los 3,00 metros de dominio público en las carreteras).

Artículo 39. *Compatibilidad con otros usos*

1. Al menos el 90 por ciento de la superficie debe ocuparse con parques y jardines, admitiendo los siguientes usos: hostelería, equipamiento colectivo y deportivo y viario (exclusivamente peatonal y para bicicletas). El uso comercio y servicios es admisible cuando se trate de quioscos o similares en régimen de concesión. Están prohibidos el resto de los usos.
2. En los espacios libres privados al menos el 40 por ciento de la superficie debe ocuparse con parques y jardines, admitiendo los siguientes usos: equipamiento deportivo y viario. En

este caso se admite además, dentro de este último, el uso de garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante.

CAPÍTULO 12. USO VIARIO

Artículo 40. Definición

Son los espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

Artículo 41. Condiciones del uso viario

Serán las que se derivan de las señaladas en el Título IV de esta Normativa Urbanística “Condiciones generales de urbanización”, donde se establecen las condiciones generales para el viario, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Artículo 42. Compatibilidad con otros usos

Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados. Admite, además, los usos equipamiento deportivo, espacios libres y garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante. Están prohibidos el resto de los usos.

CAPÍTULO 13. USO GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 43. Definición y clasificación

El uso garaje y aparcamiento comprende los locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles, incluidos los espacios de acceso.

Se clasifica en:

- a) Garaje privado, diferenciando los de las viviendas unifamiliares.
- b) Garaje anejo a uso industrial y agropecuario.
- c) Aparcamiento público.

Artículo 44. Condiciones del uso garaje y aparcamiento

1. Con carácter general se establece la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda construida.

2. Para algunos usos, sólo en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, se establece un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser privadas), que se resumen de la siguiente forma:

- a) Uso industrial y agropecuario, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos
- b) Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos
- c) Alojamiento turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones
- d) Equipamiento colectivo, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos

- e) Equipamiento deportivo, 1 plaza por cada 25 espectadores
3. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los diferentes usos que albergue. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación.
4. La altura libre mínima en garajes será de 2,20 metros.
5. Las rampas de acceso, o interiores, no sobrepasarán una pendiente del 16 por ciento en los tramos rectos, y del 14 por ciento en los tramos curvos. En el caso de que sean públicos, o para más de 5 vehículos, el acceso a las rampas se hará con una meseta previa (dentro del espacio privado) con una pendiente máxima del 6 por ciento, una longitud mínima de 5,00 metros y un ancho mínimo de 3,00 metros.

CAPÍTULO 14. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Artículo 45. Delimitación de áreas acústicas

1. A los efectos de lo establecido en la normativa sectorial sobre ruido, se clasifica el Suelo Urbano y Urbanizable del municipio en las siguientes áreas acústicas:

- a) Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zonas con usos residencial, alojamiento turístico y equipamiento colectivo. Ámbito de las Ordenanzas Edificación en Áreas de Casco Tradicional, Edificación en Áreas de Ampliación y Equipamiento (uso equipamiento colectivo), y viario asociado.
- b) Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zonas con usos comercio y servicios, oficina, hostelería, equipamiento deportivo y espacios libres públicos. Ámbito de las Ordenanzas Equipamiento (uso equipamiento deportivo) y Espacios Libres Públicos, y viario asociado.
- c) Tipo 4. Área ruidosa. Zonas con uso industrial y agropecuario. Ámbito de la Ordenanza Edificación Industrial y Agropecuaria, y viario asociado.
- d) Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Dominio público de las carreteras que cruzan el término municipal, incluidas las travesías del casco urbano.

La delimitación de la extensión geográfica de las áreas acústicas está definida por los límites de los ámbitos de las Ordenanzas en Suelo Urbano y Urbanizable reflejados en los Planos de Ordenación, incluyendo el viario asociado a cada ámbito de Ordenanza, con la excepción del área especialmente ruidosa, cuya delimitación está definida por el límite del dominio público de las carreteras, reflejado en los planos de estructura territorial.

2. El ámbito del Espacio Natural de la Red Natura 2000 “Montes del Cerrato”, clasificado como Suelo Rústico con Protección Natural, se incluye en el área acústica Tipo 1. Área de silencio.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 46. Condiciones generales de la edificación

Las edificaciones nuevas y las obras de ampliación o reforma, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas Municipales, están sujetas a lo determinado en este Título. También deberán cumplir con las condiciones particulares que para cada zona o uso se regulan en la Normativa Urbanística.

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

Artículo 47. Concepto y cómputo de la edificabilidad

1. La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación que esta Normativa Urbanística atribuye a las distintas parcelas, expresada en metros cuadrados construibles sobre metros cuadrados de parcela (o zonas de distinto uso, según se especifique en las Ordenanzas correspondientes). En algunas zonas de Suelo Urbano se determina por las condiciones de edificación.

2. Los espacios bajo cubierta computarán edificabilidad, excepto la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros. No se permiten las azoteas, áticos, torreones, ni mansardas. La iluminación de los espacios bajo cubierta se realizará mediante huecos contenidos en los faldones del plano del forjado de cubierta, estando su posición en concordancia con las de los huecos de fachada. Se permiten las buhardillas o troneras que tendrán cubierta a dos aguas y deberán componerse de acuerdo a los huecos de las plantas inferiores. Tanto para los huecos de los faldones como para las troneras la anchura máxima será de 1,20 metros, con una separación mínima entre huecos de 1,50 metros y a una distancia mínima de las alineaciones de la edificación de 1,20 metros (medido en proyección horizontal). La altura máxima de las troneras será de 1,50 metros, no pudiendo superar su cumbrera la cumbrera del faldón en el que se encuentra.

3. Los sótanos y semisótanos están permitidos para el uso residencial cuando así lo determine la Ordenanza específica, excepto en aquellas zonas que no sea posible su construcción por la altura del nivel freático, con un máximo de un sótano o semisótano. Su altura libre mínima interior será de 2,40 metros y computarán edificabilidad, excepto en los espacios destinados a aparcamiento (1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, con un máximo de 15 metros cuadrados), y a instalaciones de la vivienda (con un máximo de 9 metros cuadrados).

4. Los garajes en planta baja computarán edificabilidad al 50 por ciento de su superficie. Con carácter general se establece la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda construida. Para mayor número de plazas del exigido, se computará toda la superficie construida (de las plazas a mayores) a efectos de edificabilidad.

5. Balcones y miradores (según las definiciones del artículo 62). Están prohibidos los vuelos continuos en las fachadas de los edificios. Los balcones estarán abiertos y no computarán edificabilidad. Las superficies cubiertas no cerradas (balcones, terrazas, porches, plantas diáfanos, etc.) se computarán al 50 por ciento de su superficie.

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

Artículo 48. Parcela mínima

Es la establecida en las Normas Urbanísticas Municipales, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie y longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en Suelo Urbano, existentes en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de éstas Normas Urbanísticas Municipales; y las parcelas que resultasen de la división de una propiedad con cesión obligatoria de vial o de espacios libres públicos implícita en la Ordenación. En este último caso, la parcela mínima se aplicará a la parcela resultante de la cesión de suelo para viario o espacio libre público.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 49. Alineaciones y retranqueos

Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o los Planos de Ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Las modificaciones de las alineaciones, en Suelo Urbano, se indican en los Planos de Ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada de la construcción, y se indica en los Planos de Ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

Artículo 50. Límite de zona

Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en los Planos de Ordenación.

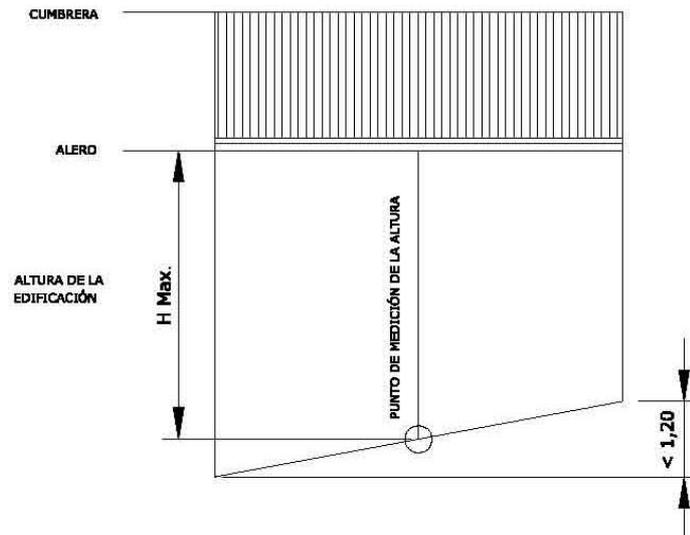
Artículo 51. Rasante

Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas Municipales, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo Urbano, en los Planos 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.

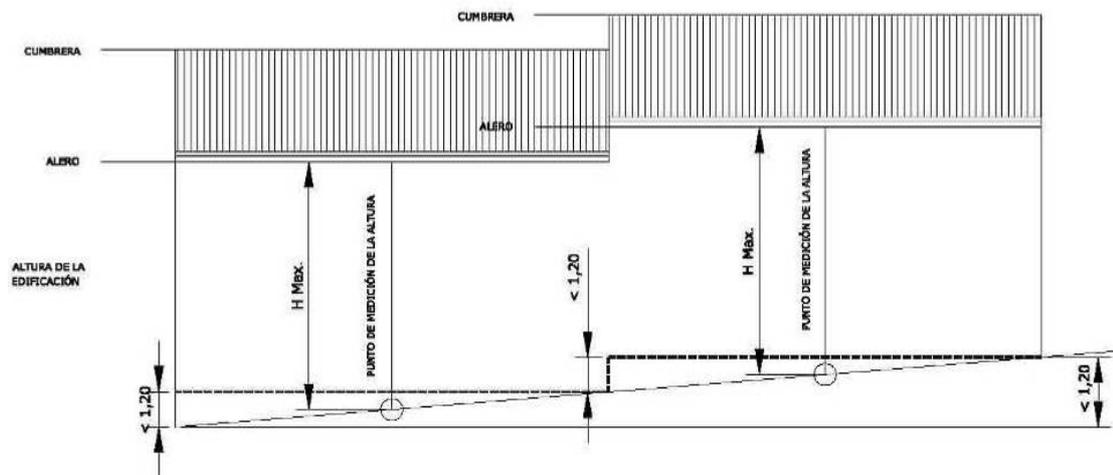
Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Artículo 52. Altura máxima

1. En Suelo Urbano es la indicada en los Planos de Ordenación o 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 el punto más bajo del alero que remata la cubierta. Las alturas se medirán en el centro de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a 1,20 metros.

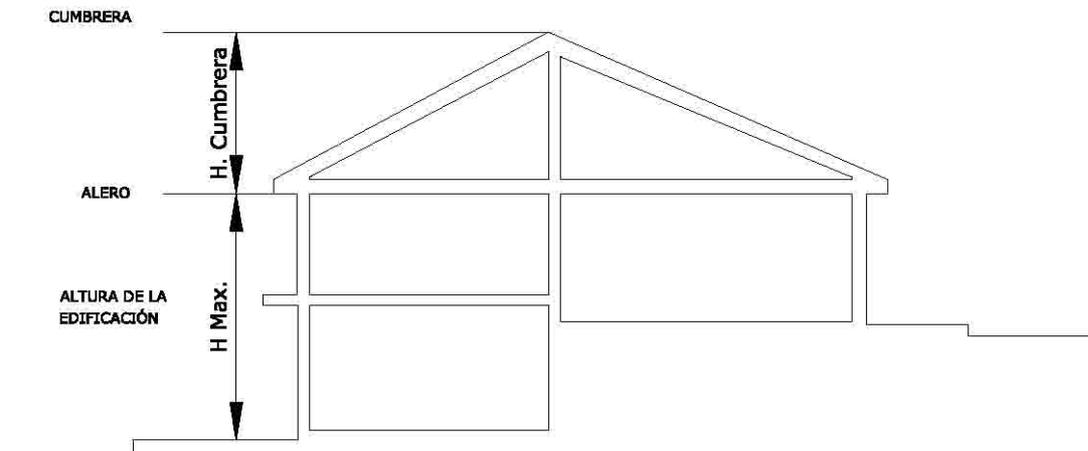


Si dicha diferencia es superior, se escalonará la fachada siguiendo la pendiente de la calle. En cada escalonamiento hay que cumplir las condiciones de altura, tanto en plantas como en metros.

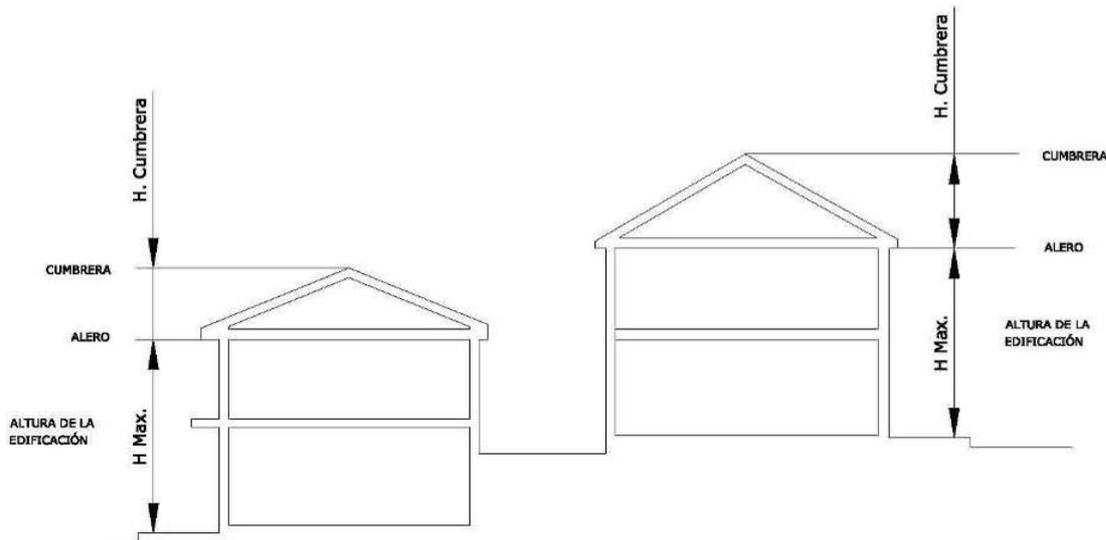


2. En la edificación con frente a dos calles (o espacios libres públicos) con distinta rasante se tomará como rasante, para la medición de las alturas, la calle de cota más baja, con las limitaciones del punto anterior. En cualquier caso, la edificación podrá escalonarse interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas, sin la utilización de particiones en cubierta (los faldones de cubierta serán planos y continuos) y sin superar en ninguno de los viales la altura máxima permitida.

En el caso de que la diferencia de cota entre los dos viales diera lugar a que la altura de la edificación medida en la calle de cota más alta fuera inferior a 3,50 metros, ésta altura de la edificación, con frente a la calle de mayor cota, podrá incrementarse hasta los 3,50 metros desde la rasante de la calle más alta. En cualquier caso se cumplirán las condiciones de altura máxima en el vial más bajo.



3. En parcelas con frente a dos calles, pero con edificios independientes a cada una de las calles, la condición de altura máxima ha de cumplirla cada edificio en sí mismo.



4. Para el Suelo Rústico se define la altura máxima en las condiciones estéticas y de integración paisajística en el Título VI de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 53. *Cubierta*

1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior o igual al 35 por ciento. 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 o terciario y siempre que la altura máxima permitida sea de dos plantas (Baja + 1).
2. La altura máxima de cumbreira es la altura medida perpendicularmente desde el plano superior del forjado de techo de la última planta hasta la línea de cumbreira o del caballete. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,50 metros.
3. Los faldones de cubierta serán planos, no permitiéndose cambios de pendiente dentro del mismo faldón de cubierta, ni los faldones curvos o con remates curvos.

4. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones. No se admiten, por encima de la altura de la cubierta las mansardas, antepechos o similares.

5. Las placas solares se instalarán integradas en el faldón de cubierta, preferiblemente en el que de al patio o la parte trasera de la edificación. En el caso de que ningún faldón de la cubierta sea favorable (por orientación) para la instalación de la placa, se colocará en edificaciones o estructura auxiliar en el interior de la parcela.

6. También se admite que superen la altura los árboles de los patios de parcela, siempre que se trate de especies de hoja caduca.

Artículo 54. Sólido capaz

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

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

Artículo 55. Huecos

Para las fachadas de los edificios con Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción cuadrada o rectangular vertical. El ancho máximo de los huecos será de 1,20 metros.

En cubiertas podrán abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del artículo 47. En los casos que exista altillo podrán abrirse huecos en fachada cuyos lados tengan una dimensión igual o menor a 50 centímetros, y pudiendo ser cuadrados, rectangulares, redondos u ovalados (al igual que en las construcciones tradicionales existentes). Cuando los altillos puedan hacer aparecer hastiales (parte superior triangular de la fachada lateral) dentro de la parcela privada, o éstos ya existan dando a vía pública, los huecos de los hastiales cumplirán con las condiciones definidas en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 56. Fondos de edificación

Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresados en los Planos de Ordenación. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las Ordenanzas particulares.

Artículo 57. 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.

Artículo 58. La regulación de los accesos a los garajes

En los accesos a los garajes se garantizará, salvo causa debidamente justificada, un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera, con una longitud de 5,00 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Este espacio podrá tener como máximo una pendiente de un 6 por ciento. La rampa de acceso a los garajes tendrá una pendiente máxima del 18 por ciento.

La anchura máxima de los huecos en fachada para garajes será de 2,80 metros.

Artículo 59. Plantas sótano y semisótano

Se entiende por semisótano la planta del edificio que está situada parcialmente bajo la rasante, teniendo como máximo 1,00 metro de altura por encima de esta.

Se entiende por sótano la planta del edificio situada totalmente bajo rasante.

Sólo se permite la construcción de plantas sótano y semisótano bajo la superficie edificada.

La escalera de acceso a las plantas sótano y semisótano se hará desde el interior del edificio.

Artículo 60. Planta baja

Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura libre de la planta baja, desde el suelo hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,50 metros y como máximo de 3,20 metros en las áreas de ordenanza no industriales y para los usos residenciales y terciarios; para el uso de naves e industriales se regula en las ordenanzas correspondientes. 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. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) y de sótano y semisótano definidas para cada Ordenanza.

Artículo 61. 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 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.

En el caso de existir planta de sótano o semisótano, la altura libre interior será superior a 2,40 metros.

En el ámbito de la Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1), se puede permitir la creación de altillos (similares a los tradicionales) bajo el forjado que define la cubierta. Su uso estará vinculado al de la planta inferior y estarán iluminados por pequeños huecos en fachada. En la fachada la altura libre máxima (entre el suelo y el arranque de cubierta) será de 1,50 metros. En el caso de existir altillo, la cornisa no coincidirá con la cara interior del último forjado. Se construirán al estilo tradicional, con canes y tablero de madera, o en su defecto con losa de madera, piedra u hormigón revestido (nunca quedará el hormigón visto), y el canto del alero será el menor posible, según el material empleado, no pudiendo ser superior en ningún caso a 20 centímetros.

Artículo 62. Salientes y vuelos

1. Se entiende por cuerpos volados las partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación (fachadas y cubiertas) y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Son elementos salientes los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

2. En estas Normas Urbanísticas Municipales se definen los siguientes cuerpos volados:

Balcones: son los vanos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado, saliente respecto de la fachada, con un canto máximo de 10 centímetros y cuya longitud no supere más de 30 centímetros a cada lado del vano. La longitud máxima de los balcones será de 1,50 metros. Si el saliente es común a varias plantas se denomina balconada.

Miradores: son los vanos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un cuerpo acristalado, saliente respecto de la fachada y cuya longitud no supere más de 30 centímetros a cada lado del vano. La longitud máxima de los miradores será de 3,00 metros. Si el mirador es común a varias plantas se denomina galería.

Terraza: son los espacios abiertos salientes o entrantes en continuidad con el forjado de la planta correspondiente.

Cuerpos volados cerrados: son cuerpos de edificación cerrados, con o sin huecos, por elementos de fábrica u otros elementos ciegos, que sobresalen respecto de la fachada del edificio.

3. Los balcones y miradores tendrán un vuelo máximo de 60 centímetros y siempre 10 centímetros menos que la décima parte de la anchura de la calle existente, con la excepción de los existentes, que seguirán permitiéndose. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones o miradores cuya longitud total sea de más de dos tercios de la de la fachada.

4. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas entrantes en la fachada que se permitirán solamente para las nuevas edificaciones residenciales con tipología pareada o aislada y con una superficie máxima del 10 por ciento de la superficie construida de la planta a la que sirven. Quedan expresamente prohibidas en el ámbito de la Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1).

5. Están prohibidos los cuerpos volados cerrados y los vuelos continuos como balconadas y galerías.

6. La altura mínima de cuerpos volados o elementos salientes sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros. Ningún elemento saliente podrá sobresalir más de 30 centímetros sobre el paño de fachada, y siempre 10 centímetros menos que la décima parte de la anchura de la calle existente. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.

CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 63. 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 3,00 metros de longitud y superficie mínima 9 metros cuadrados para edificaciones en planta baja; lado menor 3,00 metros de longitud y superficie mínima 11 metros cuadrados para edificaciones en planta Baja + 1 o altura superior a 4,00 metros al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

En aquellas parcelas con ancho menor de 3,00 metros en Suelo Urbano, existentes en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de éstas Norma, se permitirá que el ancho del patio sea el del ancho de la parcela (inferior a los 3,00 metros exigidos), debiendo cumplir, en todo caso, la condición de superficie mínima.

No se permite la cubrición de los patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación de cualquier pieza habitable.

Artículo 64. Instalaciones en fachada

1. 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.
2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución, en cuyo caso se realizarán a una altura superior a 3,00 metros sobre el nivel de la acera o calzada.

Artículo 65. 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.

CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 66. Definición y aplicación

1. Son dotaciones de servicio de un edificio, las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento, conforme al uso previsto.
2. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de obras en los edificios y a los edificios de nueva planta. Sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa Urbanística, deberán cumplirse la legislación o normativa de carácter general y sectorial que sea aplicable en cada caso.
3. El diseño de las distintas instalaciones de un edificio se hará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

Artículo 67. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua

Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 200 litros por habitante y día.

Se dispondrá de una llave de corte general y batería de contadores de todos los locales de suministro, que se situará en armario o cuarto de instalaciones destinado a ese fin, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y autorizado por el Ayuntamiento.

En las parcelas, edificios o actividades en las que, por su especial destino, no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad, se deberán instalar grupos autónomos de presión.

La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 68. Dotación de suministro de energía

1. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de empresa distribuidora e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

Las condiciones de las instalaciones, sus cálculos, niveles de dotación y equipamiento cumplirán con la normativa sectorial en vigor, con el Código Técnico de la Edificación y con las Instrucciones y Reglamentos específicos.

En todas las construcciones se exigirá la puesta a tierra, tanto de las instalaciones como de la estructura.

2. Combustibles.

El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa específica aplicable, tanto de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos.

Queda prohibida la instalación de depósitos de combustible en el suelo y subsuelo de vías públicas o espacios de dominio público. Asimismo está prohibida la instalación de depósitos de superficie de cualquier combustible, debiendo ser depósitos subterráneos, los cuales respetarán las distancias obligatorias que le sean de aplicación, además de respetar los retranqueos obligatorios.

3. Cuartos de caldera.

Los cuartos de caldera, sus instalaciones y equipamientos atenderán a la normativa específica aplicable, según su tipo y el combustible a emplear.

4. Energía solar.

En aquellos edificios que están incorporados al Catálogo puede no ser de aplicación el Documento Básico HE, Sección HE 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 69. Dotación de saneamiento

1. Aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. Aguas residuales y vertidos.

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Se cumplirá la normativa sectorial o reglamentos de aplicación. En Suelo Urbano y Urbanizable se prohíben los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

Las bajantes de fecales no podrán disponerse por el exterior de las fachadas de los edificios.

Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas, excepto en colectores con tapas de registro.

La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas en el caso de que las aguas residuales sean procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o locales con actividades semejantes.

Las industrias que así lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánica, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos. En ningún caso las aguas residuales depuradas aportarán a la red de saneamiento componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fija la normativa aplicable en cada caso.

Artículo 70. Dotación de comunicaciones

1. Antenas.

La instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario se harán con antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios no podrán superar una altura de 4 metros por encima de la altura total máxima del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hicieran imprescindible, en cuyo caso, los servicios técnicos municipales podrán imponer las oportunas medidas correctoras del impacto visual que pudiera generarse.

Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite deberán emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos, quedando prohibida su instalación en las fachadas de los edificios que den a espacio público.

En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice, o no, la conexión al servicio, cumpliendo lo dispuesto por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o normativa que lo sustituya.

En el exterior de los edificios, las redes, tanto de telefonía, como de comunicación y difusión por cable, serán subterráneas, no permitiéndose la colocación por la fachada de la edificación.

3. Buzones de correspondencia.

Todo edificio dispondrá de buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible desde zona común para los servicios de Correos.

Artículo 71. Otras dotaciones

Las instalaciones de climatización o aire acondicionado se realizarán evitando los impactos visuales desde los espacios públicos. No podrán instalarse en fachada sobre vía pública ni en cubierta si se ven desde la vía pública, salvo demostración de la imposibilidad de hacerlo de otra forma, quedando debidamente justificado. En todo caso se hará sin sobresalir de las fachadas de los edificios garantizando una adecuada integración arquitectónica.

No podrán instalarse equipos de climatización a menos de 2,50 metros de otros equipos similares o huecos de ventana.

La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos justificados, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.

CAPÍTULO 4. SEGURIDAD

Artículo 72. Accesibilidad y barreras arquitectónicas

Será de obligado cumplimiento la normativa en vigor en materia de accesibilidad a los edificios y de supresión de barreras arquitectónicas, tanto de carácter estatal, autonómico o municipal.

Artículo 73. 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 una altura mínima de 1,00 metros desde el nivel de suelo terminado y resistencia contra impactos y empujes horizontales de 100 Kg/m.

Artículo 74. Barandillas

1. Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras soportarán un empuje horizontal de 100 kilogramos por metro y estarán compactadas en sus 70 centímetros inferiores o con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 centímetros de diámetro ni sean fácilmente escalables.

2. La altura de las barandillas será como mínimo 1,00 metros desde el nivel de suelo terminado.

CAPÍTULO 5. ESTÉTICA

Artículo 75. 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. Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de entramado de madera y adobe o piedra.

Artículo 76. Acabados

En general todas las edificaciones y en particular las naves 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 y además las siguientes:

1. El acabado de las fachadas y de las medianerías será preferentemente de piedra natural, o revocos o acabados tipo monocapa, en colores claros o terrosos, nunca blancos vivos; también podrán ser de ladrillo caravista en paños o fragmentos de fachada, nunca en su totalidad.

2. En cuanto a los materiales que se utilizarán para fachada y el cerramiento de parcelas se prohíben los aplacados (incluidos los de piedra imitando la mampostería), los enfoscados plásticos y el ladrillo satinado en cualquier color o el ladrillo hueco sin revestir, así como el bloque de hormigón visto o similares. Se prohíbe la imitación de la piedra y el coloreado de

las juntas de fábrica. Los rejuntados se harán con mortero de cal o bastardo sin colorear o en color gris.

Prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra, ocres o piedra tradicional del municipio. En ningún caso se admitirán los paramentos de fibrocemento o de chapa vista, así como la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseo.

3. No se permiten barandillas de fábrica ni celosía cerámica o de hormigón en balcones.

4. Respecto a las carpinterías, se procurará la elección de colores acordes con las gamas tradicionales (marrones, madera,...); y en los materiales se procurará que sean de madera o de aluminio lacado en colores oscuros, se evitará el uso del PVC y el del aluminio imitando madera. Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color y las carpinterías de color blanco.

Está prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada.

5. En cuanto a las cubiertas, serán obligatoriamente con faldones y acabados con teja curva o mixta de colores rojizos, ocres o tierra, en cerámica u hormigón, y procurando su apariencia envejecida. Queda prohibido el uso de la pizarra y de las tejas en color rojo liso.

En Suelo Urbano, las cubiertas de las construcciones auxiliares y naves y las cubiertas provisionales se realizarán preferentemente con los mismos materiales que las de las edificaciones principales, aunque también podrán realizarse con otros materiales que den la apariencia de las tejas, respetando siempre los colores rojizos, ocres o terrosos y los acabados con apariencia envejecida, estando prohibidos los colores homogéneos y los materiales en los que predominen los paños lisos (como las chapas lisas o nervadas, entre otros).

En naves agropecuarias, siempre que no estén dentro del Suelo Urbano o Urbanizable, pueden admitirse otros materiales de acabado, siempre que sean de colores terrosos o rojizo claro.

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.

Los remates por encima de la cubierta, chimeneas, salidas de ventilación, etc. tendrán un tratamiento similar al del resto del edificio.

6. En cuanto al diseño de las naves agropecuarias en Suelo Rústico, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica, de tipo iglú. Las condiciones de integración estética serán las mismas que las definidas para las áreas urbanas, salvo que podrán utilizar materiales más ligeros en cierres y cubiertas, adaptándose en colores a lo indicado.

7. En general, se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de alguno de sus componentes. Deberán mantenerse los muros de piedra en aquellas construcciones que la tengan, los recercados de piedra de los huecos, así como los portones de madera, las cerrajerías de forja y otros elementos tradicionales.

8. Los vallados de parcelas que den a suelo de uso y dominio público habrán de cuidar especialmente el aspecto exterior, autorizándose el vallado macizo hasta una altura de 1,00 metro, con las mismas condiciones estéticas y de materiales descritos para fachadas y medianerías. Por encima de esa altura los cerramientos serán transparentes, preferiblemente de enrejados metálicos.

9. En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicio aéreas o en fachada, debiendo ser todas ellas enterradas, o si no es posible enterrarlas deberán colocarse empotradas en el interior de las fachadas.

10. Se deberá cuidar que la colocación de las farolas y demás aparatos de alumbrado público, las señales de información, de tráfico o las vallas y letreros de publicidad no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, no se permite adosar señales a edificios catalogados.

CAPÍTULO 6. FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 77. Usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento

1. Se consideran fuera de ordenación los usos, construcciones e instalaciones que siendo anteriores a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas Municipales, sean expresamente declaradas como tal en los Planos de Ordenación o en cualquier documento de estas Normas.

2. Se consideran usos disconformes con el planeamiento, el resto de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas Municipales, pero no incluidos en el anterior apartado. Para estos usos disconformes con las determinaciones de la Normativa Urbanística, se podrán autorizar obras de consolidación, y cambios de volumen y uso siempre adecuados a las nuevas determinaciones normativas del planeamiento.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 78. Condiciones de las vías públicas

1. En los Planos de Ordenación quedan señalados los espacios destinados a viario, marcando algún tramo de viario para completar los existentes, con carácter obligatorio y vinculante. Se señalan otros viarios, con carácter orientativo, en las zonas de crecimiento del núcleo tradicional. En éstos viarios con carácter orientativo, la anchura de la sección del viario es obligatoria.
2. La ejecución de nuevos accesos desde las carreteras o la modificación de los existentes requiere autorización de la Dirección General de Carreteras en el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.
3. Los nuevos viales que se tracen, que siempre serán públicos, tendrán una ancho mínimo de 8,00 metros, con una calzada mínima de 5,00 metros y aceras de 1,50 metros como mínimo, a cada lado, a excepción de los acotados en los Planos de Ordenación con una anchura menor. En el caso de anchos menores de 8,00 metros las calles podrán ser de coexistencia de tráfico peatonal y rodado, aunque habrá que diferenciar mediante pavimentación, separadores o diferencias de nivel las áreas de movimiento y circulación, teniendo prioridad el tránsito peatonal. En estos casos la evacuación del agua se hará hacia el centro de la sección.
4. La pavimentación, los elementos de jardinería y mobiliario urbano se adecuarán en sus soluciones constructivas a:
 - a) La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.
 - b) El acabado del pavimento de las redes de peatones y de vehículo de modo que no resulte deslizante.
 - c) La regularidad del perfil.
 - d) Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso a vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superior a 20 metros. En cualquier caso han de cumplir con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.
 - e) Los entornos de los edificios y elementos catalogados en estas Normas Urbanísticas Municipales serán objeto de un tratamiento singular del pavimento y del mobiliario urbano en el caso de proyectos de urbanización unitarios que garanticen el adecuado tratamiento formal y ambiental.
 - f) Cuando la sección lo permita, el diseño del viario deberá incorporar soluciones de arbolado y de vegetación.
 - g) En las zonas ajardinadas la pavimentación deberá ser preferentemente terriza, pudiendo incluirse zonas con pavimentos de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

5. En todo proyecto de urbanización se tendrá en cuenta las determinaciones de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 79. Condiciones de los espacios libres públicos

Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como la empleada tradicionalmente para el uso urbano en Antigüedad.

Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, utilizando preferentemente vegetación con baja demanda de riego y que exija pocos cuidados.

Los proyectos de urbanización incluirán el diseño de los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juegos de niños; especificando los tipos de plantaciones a emplear.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 80. Redes de abastecimiento de aguas

El sistema de abastecimiento de agua habrá de disponer de garantías de caudal y sanidad.

No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantías de suministro.

Las acometidas a la red de abastecimiento se resolverán teniendo en cuenta:

- a) La dotación por habitante y día no será inferior a 200 litros. En las parcelas industriales será necesario acompañar un cálculo del consumo diario estimado con la solicitud de licencia.
- b) El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.
- c) El aislamiento en sectores de la red para casos de avería o limpieza.
- d) La estanqueidad, el vaciado y la eliminación de aire de la red.
- e) La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzados o pasos de vehículos.
- f) La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.
- g) Se preverán bocas de riego e hidrantes con sección y separación según normativa vigente de incendios.
- h) Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones, serán las establecidas en la legislación vigente, o en normas técnicas.

Artículo 81. Sistema de saneamiento y red de alcantarillado

En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, y las obras a ejecutar. En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:

- a) La estanqueidad de la red.
- b) La adecuación de las pendientes y velocidades en la red de modo que no se produzcan sedimentos ni erosiones.
- c) Registros en todos los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección o dirección. La distancia máxima entre pozos será menor de 50 metros.
- d) La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.

En donde no exista la red de alcantarillado, ésta se halle a más de 100 metros de distancia de la finca o su desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas. Dentro del Suelo Urbano no se permitirá el empleo de este sistema.

Artículo 82. Red de energía eléctrica y alumbrado público

1. La situación de los centros de transformación será en terrenos de titularidad privada, integrados en el entorno arquitectónico. Sólo en el caso de centros subterráneos se autoriza a su instalación en vías públicas.

Los centros de transformación serán accesibles al personal y vehículos de la empresa suministradora.

2. Las redes de distribución de energía eléctrica de baja tensión y de alumbrado público serán subterráneas.

3. En las soluciones constructivas de alumbrado público se resolverá el nivel de iluminación y la uniformidad; la protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación; el registro de los elementos de la red.

Artículo 83. Redes de telecomunicaciones

Todas las redes de distribución se realizarán mediante canalizaciones subterráneas.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 84. Suelo Urbano Consolidado

El régimen del Suelo Urbano Consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL, además de por las condiciones del presente Título.

En las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las Ordenanzas correspondientes.

El derecho a edificar se adquiere mediante la concesión de la licencia correspondiente de acuerdo con la legalidad urbanística.

En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

En el Suelo Urbano Consolidado, la ordenación se regula básicamente con el sistema de alineaciones exteriores obligatorias, vinculantes desde su definición en los Planos de Ordenación, y mediante la asignación para cada parcela o solar de una Ordenanza edificatoria. Esta Ordenanza regula las condiciones de la edificación, su volumetría, condiciones figurativas y formales, ocupación y características tipológicas, los usos pormenorizados, los aprovechamientos y las condiciones de la parcela restante.

Se han establecido **seis Unidades de Normalización**, delimitadas de forma que permitan, para varias propiedades, o una única propiedad, el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas, completando su urbanización. Estas actuaciones aisladas de normalización serán de desarrollo e iniciativa privados.

Artículo 85. Suelo Urbano No Consolidado

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL, además de por las condiciones del presente Título.

Dentro del Suelo Urbano, para aquellas áreas no desarrolladas completamente, bien porque no reúnen todas las condiciones del Suelo Urbano o bien porque es necesario dotarlas de sistemas locales, se delimitan Sectores de Suelo Urbano No Consolidado sobre los que se imponen las condiciones establecidas en cada Ficha pormenorizada.

En el Suelo Urbano No Consolidado, se aplican los mismos mecanismos de regulación del Suelo Urbano Consolidado, delimitando los Sectores y definiendo en su interior las Condiciones de Ordenación General.

Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tienen derecho a completar la urbanización del Sector en el que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. El ejercicio de este derecho requiere que

previamente se apruebe el Estudio de Detalle que establezca la Ordenación Detallada y el Proyecto de Actuación.

Se ha establecido **un Sector**, delimitado de forma que permita para varias propiedades el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas. Este Sector será de desarrollo e iniciativa privada.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 86. Ordenanzas en Suelo Urbano

Todas las parcelas de Suelo Urbano tendrán asignado una categoría de ordenación en función de la cual se establecen las condiciones de uso y edificación.

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

- R1 Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional
- R2 Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación
- IA Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria.
- BT Ordenanza de Arquitectura Tradicional - Bodegas
- EQ Ordenanza de Equipamiento
- EL Ordenanza de Espacios Libres Públicos
- VI Ordenanza de Viario Público

Los aspectos que no estén regulados en esta Normativa Urbanística, se remitirán a las restantes prescripciones establecidas en la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de actividades clasificadas de Castilla y León, además de la legislación vigente en materia urbanística estatal y autonómica y a la legislación sectorial.

Artículo 87. Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)

1. Definición

Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas del casco tradicional de Antigüedad, con la finalidad de garantizar una renovación lo más coherente y respetuosa posible con las características del espacio consolidado, manteniendo y regularizando la estructura urbana de manzanas cerradas.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **R1**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el residencial en la categoría vivienda unifamiliar.

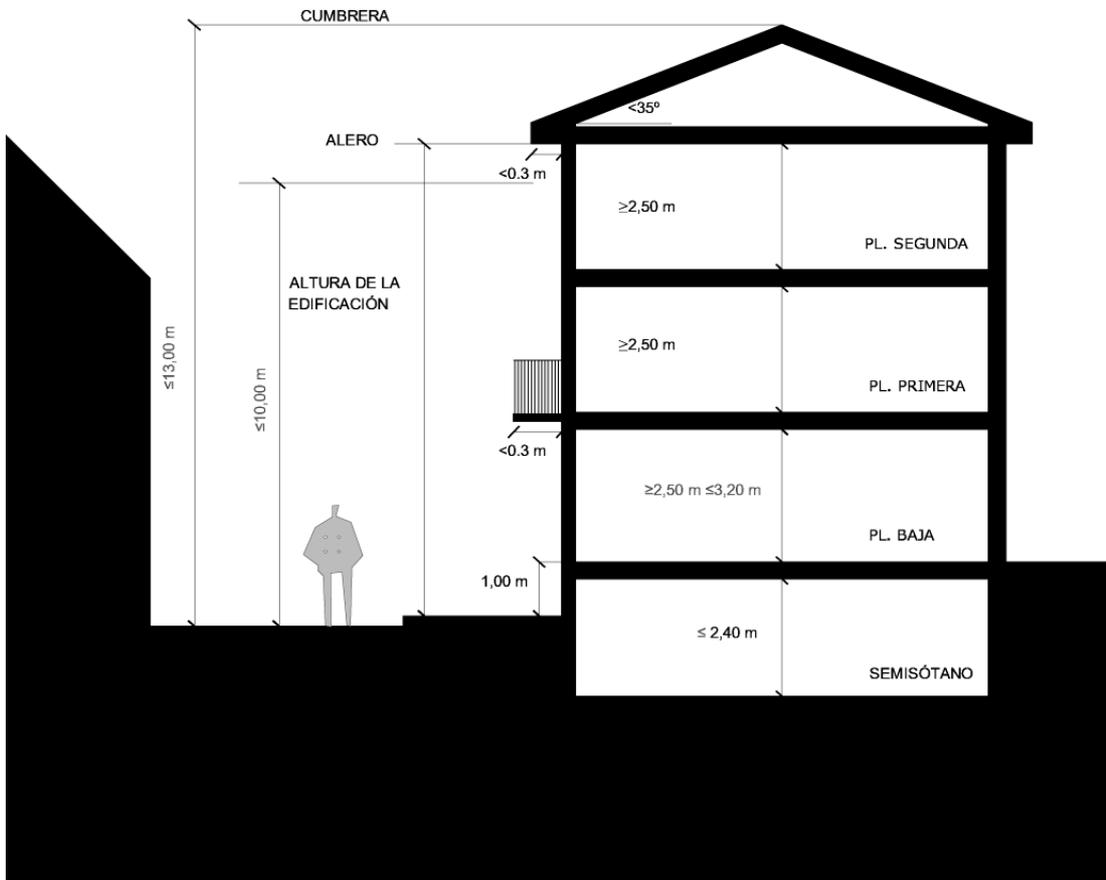
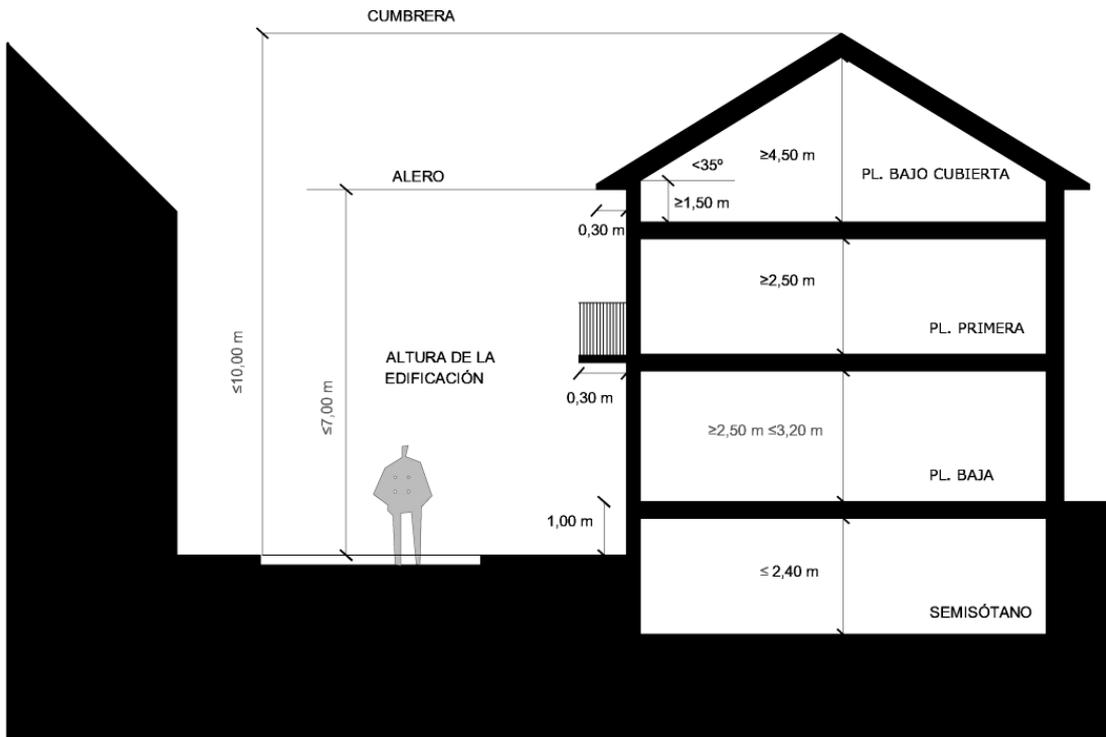
Son **usos compatibles** el residencial y el terciario en todas sus categorías; el industrial en las categorías taller doméstico y pequeña industria; el agropecuario en la categoría agrícola; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el industrial en la categoría de gran industria; y el agropecuario en la categoría ganadero.

4. Condiciones de edificación

1. Tipología: La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, si bien, en parcelas con más de 14,00 metros de frente se permite la vivienda adosada a una sola medianera con tratamiento de fachada del cierre de parcela que con frente a la calle no esté edificado.
- Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en este artículo y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaren fuera de ordenación en el capítulo correspondiente.
- Los edificios destinados a equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las Ordenanzas correspondientes.
2. Alineaciones:
- a) Alineación exterior: No se permite el retranqueo. Las alineaciones son obligatorias, excepto las que estén marcadas en los Planos de Ordenación.
- b) Linderos laterales: Edificación adosada, entre medianeras. Sin retranqueos, salvo en parcelas con frente de fachada mayor de 14,00 metros en las que la edificación podrá adosarse a una sola de las medianeras, dejando un retranqueo mínimo de 3,00 metros en el lateral libre. Se incluyen en este caso las parcelas en esquina. En estos casos el cierre al espacio público de la parte de parcela no edificada se hará con los mismos criterios de diseño que la edificación, con muro ciego (o huecos simulando la apertura de ventanas), y con una altura mínima de 3,00 metros.
- c) Lindero posterior: El retranqueo mínimo será de 3,00 metros, excepto en los casos que se permita la ocupación del 100% de la parcela.
3. Parcela mínima: 100 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela. Se permiten los accesos y elementos comunes a varias viviendas que ya existan antes de la aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales.
- Si existen parcelas con frentes de calle muy estrechos, de menos de 4 metros, que sirven de entrada (generalmente con elementos de portón) y una superficie en el fondo de la misma mayor o igual que las dimensiones de parcela mínima exigidas; en las mismas se podrá edificar una vivienda en su interior, respetando el resto de determinaciones establecidas para esta Ordenanza y adosándola como mínimo a uno de los laterales de la parcela. En estos casos, la alineación exterior rige para el cerramiento de la parcela, no es de aplicación la condición de frente mínimo y el fondo máximo de la edificación se medirá desde la alineación más cercana al vial público.

4. Frente mínimo: 6,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.
5. Segregaciones: Prohibidas las que den como resultado parcelas inferiores a 120 metros cuadrados y frente inferior al mínimo exigido.
6. Ocupación máxima: La establecida por las alineaciones, con un fondo máximo de la edificación de 15,00 metros, siempre que cumplan:
- En parcelas con una superficie menor de 80 metros cuadrados, la ocupación puede ser del 100 por ciento.
- En el resto de parcelas la ocupación no será superior al 80 por ciento.
7. Fondo máximo edificable Fondo máximo 15,00 metros de edificación.
- En parcelas con varios usos, si la planta baja es no residencial se puede edificar un fondo máximo de 20.00 metros. Siempre que se cumplan las condiciones de ocupación máxima y las condiciones de patio. La altura máxima de las construcciones, entre los 15 y los 20 metros de fondo, será de 4,50 metros.
8. Edificabilidad máxima: El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 2,00 m²/m².
9. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1, estando permitida la construcción del altillo, siempre dentro de la altura máxima de cornisa fijada y de las condiciones establecidas para los altillos.
- En parcelas menores de 100 metros cuadrados se permiten tres plantas, Baja + 2, siempre que la ocupación no supere el 80 por ciento de la parcela. En estos casos no está permitido el altillo.
- Se autorizan las edificaciones existentes en el momento de aprobación de estas NUM que tengan tres plantas, no quedando disconformes con el planeamiento (excepto si son declaradas fuera de ordenación).
- b) Altura a cornisa: 7,00 metros hasta la parte inferior del alero o cornisa, que tendrá un canto inferior o igual a 30 centímetros; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.
- En el caso de edificaciones con cubierta plana, los 7,00 metros se medirán hasta la cara inferior del último forjado.
- En los casos de tres plantas descritos en el apartado anterior, la altura máxima será de 9,00 metros.
- c) Altura de edificación: 10,00 metros, y 13,00 metros en las edificaciones de tres plantas.
10. Sótanos y semisótanos: No se permiten los sótanos. Si los semisótanos, con uso no vividero.
11. Garajes: 1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma.
- Los garajes en planta baja, deberán adosarse a una medianera y presentarán un frente máximo a vía pública de 4,00 metros.



5. Condiciones estéticas particulares

La disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, predominando éstos últimos. La anchura máxima de los huecos será de 1,20 metros (excepto el hueco de acceso a garaje que podrá tener una anchura de hasta 2,80 metros).

Cuando la edificación sustituya a una anterior en la misma parcela, se mantendrán o recuperarán, integrándolo en las nuevas fachadas, los elementos tradicionales de construcción en piedra, de acuerdo con las determinaciones del catálogo..

Las medianerías que hayan de quedar vistas tendrán el mismo tratamiento que las fachadas de la edificación principal.

6. Condiciones particulares de cerramientos de parcela:

En la alineación exterior serán siempre de obra de fábrica con una altura mínima de 2,40 metros. En linderos laterales y posteriores su altura no sobrepasará los 2,00 metros, pudiendo ser de obra de fábrica en toda su altura.

Artículo 88. Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación (R2)

1. Definición

Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas donde predominan las edificaciones de nueva creación, generalmente en los bordes del núcleo o en vacíos internos del mismo. En esta Ordenanza la densidad permitida es menor.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **R2**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el residencial en la categoría vivienda unifamiliar.

Son **usos compatibles** el residencial y el terciario en todas sus categorías; el industrial en las categorías taller doméstico y pequeña industria; el agropecuario en la categoría agrícola; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el industrial en la categoría de gran industria; y el agropecuario en la categoría ganadero.

4. Condiciones de edificación

1. Tipología:

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la vivienda unifamiliar, que podrá ser aislada, pareada o adosada, con las compatibilidades correspondientes.

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en este artículo y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaren fuera de ordenación en el capítulo correspondiente.

2. Alineaciones:

a) Alineación exterior:

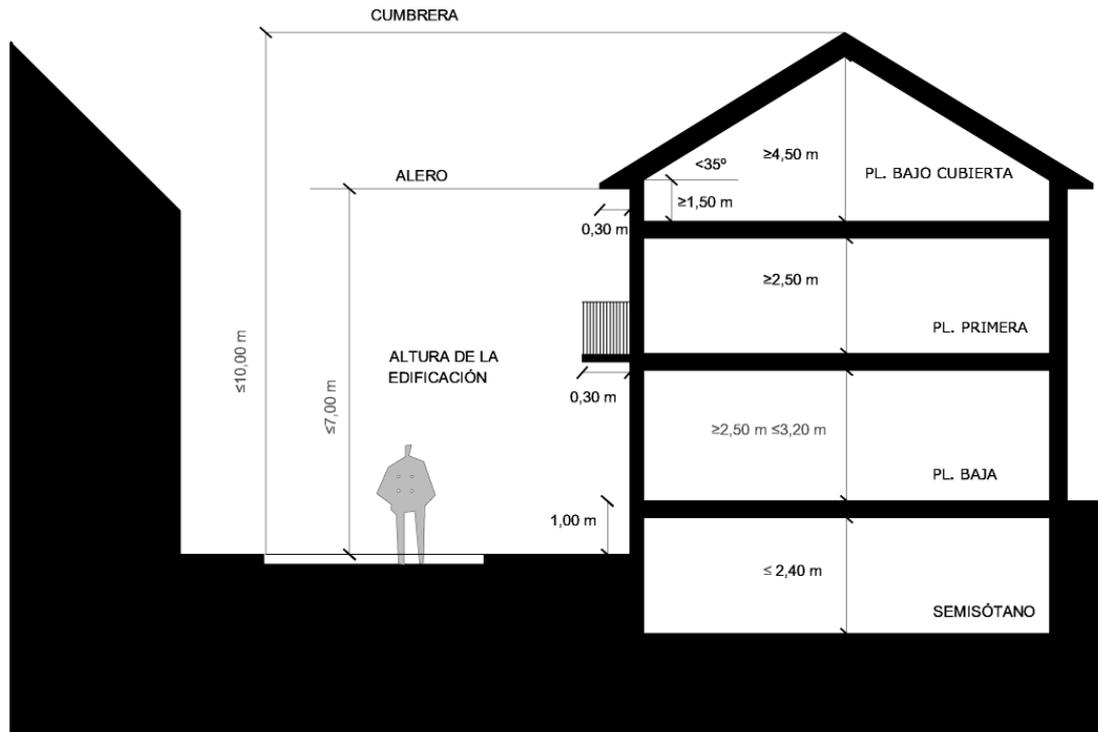
No se permiten los retranqueos, excepto en las alineaciones que estén marcadas en los Planos de Ordenación. En conjuntos con proyecto unitario podrá haber retranqueos que

- serán de 3,00 metros.
- En los casos de edificación aislada, la edificación puede estar alineada a calle o tener retranqueos mínimos de 3,00 metros con respecto a ésta.
- b) Linderos laterales: Mayor de 3,00 metros en los casos de edificación aislada o pareada (en el lateral no medianero).
- Cuando la edificación se adose sólo a un lindero, lo hará al que ya esté edificado, si es el caso y sólo hay uno.
- c) Lindero posterior: Mayor de 3,00 metros.
3. Parcela mínima: 200 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela.
- En los casos de edificación aislada, la superficie de la parcela mínima será de 400 metros cuadrados.
4. Frente mínimo: 8,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor, excepto en las viviendas adosadas, con proyecto unitario, que podrá ser de 6,50 metros.
5. Segregaciones: Prohibidas las que den como resultado parcelas inferiores a 200 metros cuadrados y frente inferior a 8,00 metros.
6. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 50 por ciento, pudiendo ser del 80 por ciento en viviendas adosadas en parcelas de no más de 300 metros cuadrados.
- En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela y pudiendo ubicarse en cualquier lugar de la parcela, excepto adosadas a la edificación principal.
7. Fondo máximo edificable No se establece.
8. Edificabilidad máxima: El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
9. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.
- b) Altura a cornisa: 7,00 metros hasta la parte inferior del alero o cornisa, que tendrá un canto inferior o igual a 30 centímetros; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.
- No quedan fuera de ordenación las existentes que superen esa altura y están permitidos los altillos existentes que superan la altura máxima, con los huecos tradicionales característicos del núcleo.
- En el caso de edificaciones con cubierta plana, los 7,00 metros se medirán hasta la cara inferior del último forjado.
- c) Altura de edificación: 10,00 metros
10. Sótanos y semisótanos: No se permiten los sótanos. Si los semisótanos, con uso no vividero.

11. Garajes:

1 plaza por vivienda, salvo si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma, sólo en las parcelas ya existentes del Suelo Urbano Consolidado.

Los garajes en planta baja, deberán adosarse a la edificación y presentarán un frente máximo a vía pública de 4,00 metros. En el caso de edificación adosada deberán adosarse a una medianera.



5. Condiciones estéticas particulares

Según condiciones generales estéticas.

Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, al menos en un 40 por ciento de su superficie.

Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

6. Condiciones particulares de cerramientos de parcela:

Cumplirán con las condiciones generales establecidas.

Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneos a lo largo de cada fachada; en las fachadas a calle la altura máxima es de 2,00 metros, con un antepecho o cerramiento de fábrica no superior a 1,00 metro.

Se prohíba la separación de parcelas a base de cerramientos ciegos, sólo se permiten los cerramientos de fábrica no superior a 1,00 metro.

Artículo 89. Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria (IA)

1. Definición

Esta Ordenanza comprende las superficies de Suelo Urbano en las que el uso principal del suelo es el industrial o el agropecuario en su categoría agrícola, englobando las parcelas en

las que se desarrollan naves y en las que está permitida la vivienda unifamiliar vinculada a la actividad, y en la misma parcela, en las condiciones que se establecen en esta Ordenanza. Su objetivo es armonizar estas zonas e integrar las naves dentro de la trama urbana que las soporta.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **IA**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el industrial en las categorías taller doméstico y pequeña industria.

Son **usos compatibles** el terciario en las categorías oficinas, comercial y espectáculos; el industrial en la categoría gran industria; el agropecuario en la categoría agrícola; y los usos equipamiento y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el residencial, excepto la vivienda vinculada a taller y almacén y con un máximo de una vivienda por parcela; el terciario en las categorías hostelero y alojamiento turístico; y el agropecuario en la categoría ganadero.

4. Condiciones de edificación

1. Tipología:

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación de naves aisladas, pareadas o adosadas, con las compatibilidades correspondientes.

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en éste artículo y en la Normativa Urbanística, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, excepto aquellas que expresamente se declaren fuera de ordenación en el capítulo correspondiente.
2. Alineaciones:
 - a) Alineación exterior: Las edificaciones pueden estar alineadas a fachada o con retranqueo. En caso de retranquear la edificación, se hará a lo largo de todo el frente de la misma y con una distancia de 5,00 metros mínimos al frente de la parcela.
 - b) Linderos laterales: Mayor de 3,00 metros o adosado.

Cuando la edificación se adose sólo a un lindero, lo hará al que ya esté edificado, si es el caso y sólo hay uno.

Para la edificación pareada, o adosada (en parcelas colindantes sin edificar) será necesario un compromiso expreso de los propietarios ante el Ayuntamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
 - c) Lindero posterior: Mínimo de 3,00 metros.
3. Parcela mínima: 500 metros cuadrados o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola nave por parcela.
4. Frente mínimo: 10,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.
5. Segregaciones: Prohibidas las que den como resultado parcelas inferiores a 500 metros cuadrados y frente inferior a 10,00 metros.
6. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 80 por ciento.

En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela.

7. Fondo máximo edificable No se establece.
8. Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m². La suma de oficinas y vivienda no podrá superar el 30 por ciento de la edificabilidad máxima, ni los 150 m² construidos.
9. Alturas máximas:
- a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.
 - b) Altura a cornisa: 7,00 metros hasta cornisa; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.
 - c) Altura de edificación: 10,00 metros
10. Sótanos y semisótanos: No se permiten los sótanos ni los semisótanos.
11. Garajes: 1 plaza privada de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados.

5. Condiciones higiénico-sanitarias

En la edificación para uso industrial todo recinto tendrá ventilación. Si la ventilación es natural, los huecos sumarán una superficie mínima de 1/20 de la planta del recinto ventilado. Se podrá instalar ventilación forzada equivalente.

6. Condiciones de disposición de la vivienda

En parcelas con frente de fachada mayor de 20,00 metros, la vivienda se situará en edificación independiente de la nave, con un retranqueo a fachada mínimo de 3,00 metros y máximo de 6,00 metros. Las condiciones de estas edificaciones serán las establecidas para la Ordenanza Edificación en Áreas de Ampliación (R2).

En las parcelas con frente menor o igual a 20,00 metros, la vivienda podrá situarse en edificación independiente, con las mismas condiciones que en el punto anterior, o en la parte alta de la nave, en las crujías delanteras de la edificación. La vivienda se puede disponer sólo en la planta alta de la nave, en cuyo caso el acabado del forjado de suelo de la vivienda estará a una altura máxima de 6,00 metros desde la rasante de la acera; o disponerse en planta baja y primera en un lateral de la nave, dejando el acceso al espacio con uso de nave en el otro lateral de la edificación.

En ambos casos, la nave y la vivienda tendrán accesos independientes desde el espacio público o la zona de retranqueo en el interior de la parcela. En ninguna de las dos situaciones están permitidas las escaleras exteriores a la edificación.

No está permitida la segregación de las parcelas de tal forma que alguna de las parcelas resultantes sólo tenga uso residencial.

7. Condiciones estéticas particulares

Además de las condiciones generales estéticas se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Fachadas:

En fachadas de naves se admiten las chapas metálicas lacadas en colores no disonantes con el medio ambiente. Se recomienda que vayan enfoscadas y pintadas en color que no distorsione con el más utilizado en los edificios del entorno.

Cubiertas:

Se admiten las chapas metálicas lacadas en colores dentro de las gamas de los rojos y los verdes, y no se establecen otras condiciones en cuanto a volumen o materiales.

Publicidad:

Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento.

8. Condiciones particulares de cerramientos de parcela

Cumplirán con las condiciones generales establecidas.

Artículo 90. Ordenanza de Arquitectura Tradicional - Bodegas (BT)

1. Definición

Esta Ordenanza comprende las zonas de bodega situadas dentro del Suelo Urbano de Antigüedad, con la finalidad de garantizar su mantenimiento y una renovación coherente y respetuosa con las características tradicionales de estas construcciones.

Las condiciones particulares de las bodegas situadas en el Suelo Rústico están reguladas en el apartado de Condiciones específicas del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional y en el Catálogo Arquitectónico.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **BT**.

3. Condiciones de uso

Las condiciones de uso y edificación son las características de las construcciones tradicionales de este tipo, manteniendo los portales, cabañones y excavaciones según las normas tradicionales.

El **uso predominante** es el uso tradicional de las bodegas.

Son **usos prohibidos** todos los demás usos, incluido el uso residencial en todas sus categorías.

4. Condiciones de edificación

No se permiten las construcciones sobre la rasante del terreno, excepto las entradas a las cuevas y sus ventilaciones. En los elementos de entrada se permitirán únicamente los materiales tales como piedra o ladrillo, madera y tejas cerámicas curvas.

Los huecos de acceso tendrán una altura máxima libre de 1,60 metros y una anchura máxima de 1,10 metros.

Artículo 91. Ordenanza de Equipamiento (EQ)

1. Definición

Esta Ordenanza es de aplicación en las parcelas así calificadas en los Planos de Ordenación.

Las condiciones de la misma también serán de aplicación en las parcelas o solares existentes o propuestos con uso equipamiento, en o aquellos de nueva creación, por aplicación de los usos admisibles en cada zona de Ordenanza.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **EQ**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el equipamiento en todas sus categorías.

Son **usos compatibles** el residencial en cualquier categoría vinculado al equipamiento y el terciario en todas sus categorías; el industrial en la categoría taller doméstico; y los usos espacios libres y garaje y aparcamiento en todas sus categorías.

Son **usos prohibidos** el industrial en las categorías de pequeña industria y gran industria; y el uso agropecuario en todas sus categorías.

4. Condiciones de edificación

Los edificios existentes destinados a equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las Ordenanzas correspondientes.

La tipología de la edificación, las condiciones de volumen, estéticas, etc. serán las mismas que las de la zona de Ordenanza residencial en que se ubique el equipamiento, salvo para aquellos edificios ya existentes que mantendrán lo existente, pudiendo ampliarse (en su caso) hasta lo señalado para la correspondiente zona.

Aquellos equipamientos que se encuentren sobre una manzana completa o que presenten alguna duda sobre la zona en que se encuentran cumplirán con las condiciones siguientes:

1. Ocupación máxima: La ocupación no será superior al 80 por ciento, pudiendo ser del 100 por ciento en parcelas con una superficie menor de 80 metros cuadrados.

En el resto de la parcela no edificada, se permiten únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20 por ciento de la superficie libre de la parcela y pudiendo ubicarse en cualquier lugar de la parcela, excepto adosadas a la edificación principal.
2. Edificabilidad máxima: El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar $2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$. En el caso de equipamientos deportivos abiertos, o equipamientos asociados al disfrute del medio natural, la edificabilidad será la necesaria para las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad (vestuarios, información, etc.), no superando $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo justificación adecuada en el proyecto.
3. Alturas máximas:
 - a) Número de plantas: Dos plantas, Baja + 1.
 - b) Altura a cornisa: 7,00 metros hasta la parte inferior del alero o cornisa, que tendrá un canto inferior o igual a 30 centímetros; deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

En el caso de edificaciones con cubierta plana, los 7,00 metros se medirán hasta la cara inferior del último forjado.
 - c) Altura de edificación: La altura máxima de la edificación será de 10,00 metros.

En los equipamientos deportivos cerrados y en los equipamientos culturales esta altura podrá ser mayor, sólo en los espacios que justificadamente tengan la necesidad de dicha altura para el correcto funcionamiento de los mismos y las actividades a desarrollar en ellos.

3. Sótanos y semisótanos: No se permiten los sótanos. Si los semisótanos, con uso no vividero.

5. Condiciones estéticas particulares

Según condiciones generales estéticas.

6. Condiciones particulares de cerramientos de parcela:

Cumplirán con las condiciones generales establecidas.

Artículo 92. Ordenanza de Espacios Libres Públicos (EL)

1. Definición

Esta Ordenanza está constituida por el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos, siendo en todo caso de uso y dominio público.

Las condiciones de la misma también serán de aplicación en los espacios libres privados.

2. Delimitación

Esta Ordenanza afecta al suelo grafiado en los correspondientes Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales como **EL**.

Los espacios libres privados se señalan en los Planos de Ordenación con la grafía **EL pr**.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el de espacios libres con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.

Son **usos compatibles** el terciario en las categorías comercial y espectáculos; y el equipamiento en la categoría deportivo abierto.

Son **usos prohibidos** los no señalados expresamente como predominante o compatibles.

En los Espacios Libres Públicos, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de los pequeños quioscos, templetos, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento y mobiliario urbano. La construcción o instalación de quioscos y casetas de bebidas se harán mediante concesiones municipales de carácter provisional.

También podrá autorizarse la construcción o instalación de pequeñas edificaciones auxiliares o instalaciones destinadas al mantenimiento de los espacios libres públicos y zonas verdes, también de titularidad pública o concesionada.

4. Condiciones de edificación

En los Espacios Libres Públicos, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de los pequeños quioscos, templetos, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Además de las condiciones generales de urbanización establecidas la ejecución de la urbanización se realizará de forma que las plantaciones ocupen al menos el 50 por ciento de la superficie y requieran el mínimo gasto de mantenimiento y conservación.

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas, procurando que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10% de la superficie total, teniendo que estar equipados del mobiliario adecuado.

Para aquellas edificaciones auxiliares permitidas, la tipología de construcción será abierta y aislada.

Artículo 93. Ordenanza de Viario Público (VI)

1. Definición

Esta Ordenanza está constituida por el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario, siendo en todo caso de uso y dominio público.

2. Delimitación

Esta Ordenanza es de aplicación en los terrenos así grafiados en los Planos de Ordenación de estas Normas Urbanísticas Municipales y sus condiciones también serán de aplicación en las áreas calificadas (existentes o propuestas) como viario.

3. Condiciones de uso

El **uso predominante** es el de viario.

Son **usos compatibles** el terciario en las categorías comercial y espectáculos; el equipamiento en la categoría deportivo abierto; y el garaje y aparcamiento en la categoría aparcamiento público.

Son **usos prohibidos** los no señalados expresamente como predominante o compatibles.

Los tramos y travesías se regirán además por el régimen específico contemplado en la normativa sectorial de carreteras.

4. Condiciones de diseño urbano

En el Viario Público, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de los pequeños quioscos, templetos, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Se incluirá el ambiente urbano de la red viaria mediante: el amueblamiento adecuado, la unidad de criterio en el tipo de plantaciones, la calidad y acabado de materiales de pavimentación, las señalizaciones adecuadas y el mantenimiento correcto. Se utilizarán materiales y plantas tradicionales y se tendrán en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno.

Artículo 94. Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Urbano

Se adjunta una tabla resumen con las condiciones de edificación y uso recogidas en las Ordenanzas de la edificación en Suelo Urbano, a los solos efectos de facilitar la consulta y aplicación de las mismas, por lo que deberán consultarse siempre los artículos relativos a cada Ordenanza, ya que la tabla resulta incompleta en varios de sus parámetros.

	Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)	Edificación en Áreas de Ampliación (R2)	Edificación Industrial y Agropecuaria (I)	Equipamiento (EQ)	Espacios Libres Públicos (EL)	Viaro Público (VI)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación entre medianeras Alineación a calle	Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada	Nave aislada, pareada o adosada	La de la Ordenanza residencial donde se inserta		

CONDICIONES DE USO

Predominante	Residencial (vivienda unifamiliar)	Residencial (vivienda unifamiliar)	Industrial (salvo gran industria)	Equipamiento	Espacios libres	Viaro
Compatibles	Residencial, Terciario, Industrial y Agropecuario, Equipamiento, Garaje y aparc.	Residencial, Terciario, Industrial y Agropecuario, Equipamiento, Garaje y aparc.	Terciario, Industrial, Vivienda vinculada a talleres (una vivienda por parcela)	Residencial vinculado, Terciario, Industrial (taller) Espacios libres, Garaje y aparc.	Terciario Equipamiento (deportivo abierto)	Terciario Equipamiento Garaje y aparc.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Retranqueo a fachada	No se permite	Mayor de 3,00 m. en proyectos unitarios y edificación aislada	Mayor de 5,00 m. Podrán alinearse a fachada	<p>La tipología de la edificación, las condiciones de volumen, estéticas, etc. serán las mismas que las de la zona de Ordenanza residencial en que se ubique el equipamiento, salvo para aquellos edificios ya existentes que mantendrán lo existente, pudiendo ampliarse (en su caso) hasta lo señalado para la correspondiente zona.</p> <p>Equipamientos que se encuentren sobre una manzana completa o que presenten alguna duda sobre la zona en que se encuentran: Ocupación máxima: 100% parcelas < 80 m²; 80% parcelas > 80 m² Edificabilidad máxima: ocupación y alturas permitidas, hasta 2,00 m²/m² Altura máxima: Baja + 1, 7,00 m. a cornisa y 10,00 m. a cumbre No se permiten los sótanos. Si los semisótanos, con uso no vividero</p> <p>Se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de los pequeños quioscos, templetas, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento y mobiliario urbano.</p> <p>Para aquellas edificaciones auxiliares permitidas, la tipología de construcción será abierta y aislada</p> <p>Se prohíbe todo tipo de edificación y construcción. Excepcionalmente se podrá autorizar la instalación de pequeños quioscos, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento y mobiliario urbano Se utilizarán materiales y plantas tradicionales y se tendrán en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno</p>			
Retranqueos laterales	Mayor de 2,00 m. a un lado en parcelas con frente > 14,00 m.	Mayor de 3,00 m. en edificación aislada o pareada	Mayor de 3,00 m. en edificación aislada o pareada				
Retranqueo de fondo	Mayor de 3,00 m., salvo ocupación 100% de la parcela	Mayor de 3,00 m.	Mayor de 3,00 m.				
Parcela mínima	100 m ² o catastral existente Una vivienda por parcela	200 m ² o catastral existente 400 m ² en edificación aislada Una vivienda por parcela	500 m ² o catastral existente Una nave por parcela				
Frente mínimo de fachada	6,00 m. o catastral existente	8,00 m. o catastral existente Proyectos unitarios: 6,50 m.	10,00 m. o catastral existente				
Segregaciones	120 m ² y 6,00 m. de frente	200 m ² y 8,00 m. de frente	500 m ² y 10,00 m. de frente				
Ocupación máxima	Alineaciones y fondo (15,00 m.) 100% en parcelas < 80 m ² 80% en parcelas > 80 m ²	50% 80% en parcelas < 300 m ² Edificios aux. < 20% parcela libre	80% Edificios aux. < 20% parcela libre				
Fondo máximo edificable	15,00 m. 20,00 m. en parcelas mixtas	No se establece	No se establece				
Edificabilidad máxima	Ocupación y alturas permitidas Menor de 2,00 m ² /m ²	Ocupación y alturas permitidas Menor de 0,75 m ² /m ²	Menor de 0,80 m ² /m ² Oficinas y vivienda < 150 m ²				
Altura máxima	<table border="1"> <tr> <td>≤ 100m²</td> <td>Planta Baja + 2 9,00 m. a cornisa 13,00 m. a cumbre</td> </tr> <tr> <td>> 100m²</td> <td>Planta Baja + 1 7,00 m. a cornisa 10,00 m. a cumbre</td> </tr> </table>	≤ 100m ²	Planta Baja + 2 9,00 m. a cornisa 13,00 m. a cumbre		> 100m ²	Planta Baja + 1 7,00 m. a cornisa 10,00 m. a cumbre	Planta Baja + 1 7,00 m. a cornisa 10,00 m. a cumbre
≤ 100m ²	Planta Baja + 2 9,00 m. a cornisa 13,00 m. a cumbre						
> 100m ²	Planta Baja + 1 7,00 m. a cornisa 10,00 m. a cumbre						
Garajes	1 plaza por vivienda	1 plaza por vivienda	1 plaza cada 100 m ² edificados				

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 95. Condiciones generales

1. El Suelo Urbano No Consolidado de Antigüedad comprende un único Sector con uso residencial, para el que se prevé su desarrollo a iniciativa de los particulares (sistema de compensación). El Sector estará integrado por una única Unidad de Actuación.
2. Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, en aplicación de la LUCyL, tendrán derecho a la totalidad del aprovechamiento medio del Sector, al tratarse de un municipio con población inferior a 20.000 habitantes.
3. En el Suelo Urbano No Consolidado, los propietarios deberán:
 - a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
 - b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas.
 - c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Artículo 96. Delimitación del Sector

Se han delimitado el Sector de Suelo Urbano No Consolidado incluyendo parcelas completas. En el caso de que alguna propiedad quedase segregada por la línea de la delimitación, el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación para incluir la finca completamente o bien participar el propietario con la parte incluida.

Artículo 97. Sistemas de gestión

Salvo indicación contraria en los Planos de Ordenación o en las Fichas, el sistema de gestión de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado es el de compensación, pudiendo los propietarios proponer otro, siempre de iniciativa privada y cumpliendo las determinaciones de la LUCyL y de su Reglamento.

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen la Ordenación Detallada del Sector. Para modificar ésta se requiere la elaboración de un Estudio de Detalle que establezca la nueva Ordenación Detallada del mismo, manteniendo los índices de ocupación y edificabilidad de la establecida en estas Normas Urbanísticas Municipales.

Si transcurridos ocho años desde la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales no se hubiese iniciado ningún expediente, el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de gestión para poder iniciar la tramitación.

Artículo 98. Superficies, densidades y usos de los Sectores

En las Ficha individualizada del Sector de Suelo Urbano No Consolidado, en Anejo a esta Normativa Urbanística, se establecen las condiciones de Ordenación General que señala el

artículo 41 de la LUCyL, figurando la delimitación en los Planos de Ordenación, y fijando en las Fichas las densidades máximas de edificación y población y los usos permitidos.

Se han calculado las edificabilidades máximas del Sector tomando como base la superficie medida en plano. Las comprobaciones directas que acrediten diferencias superficiales, ajustarán proporcionalmente los aprovechamientos lucrativos y las superficies de cesión pública.

Se adjunta una tabla resumen con los cálculos estimativos para el Sector:

	Sector SU-NC od SE1
Superficie Sector	23.055,30 m ²
Densidad de edificación	0,4 m ² /m ²
Edificabilidad máxima	9.222,12 m ²
Densidad de población	20 viv./Ha
Uso predominante	Residencial
Ordenanza	R2
Cesiones sistemas locales:	
Espacios libres públicos	9.899,58 m ²
Equipamientos	(1)

(1) Toda la superficie de cesión se ha hecho en espacios libres públicos

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 99. Suelo Urbanizable

Las Normas Urbanísticas Municipales delimitan **un Sector** en el Suelo Urbanizable, de uso predominante residencial, al que se le asigna un aprovechamiento y unas condiciones vinculantes de Ordenación General.

En los Sectores de Suelo Urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación sin la preceptiva aprobación de la Ordenación Detallada, sin haberse recibido los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y sin haberse aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización, salvo los presupuestos previstos en la propia legislación.

Para el Sector delimitado se define en los Planos de Ordenación y en la Ficha individualizada en Anejo a esta Normativa Urbanística una serie de determinaciones, vinculantes cuando se trata de condiciones de Ordenación General, e indicativas cuando se trate de elementos para la definición de la Ordenación Detallada.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 100. Condiciones del planeamiento de desarrollo

El Sector de Suelo Urbanizable que delimitan las Normas Urbanísticas Municipales se desarrollará con un Plan Parcial.

Los Planes Parciales tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Detallada del Sector que desarrollen, según los preceptos y los contenidos descritos en la legislación vigente. Los Planes Parciales podrán dividir el Sector en Unidades de Actuación.

Los Planes Parciales se someterán en todo momento a la normativa de Usos de estas Normas Urbanísticas Municipales. Las Ordenanzas y Condiciones de la Edificación en los Planes Parciales serán las mismas que las definidas para el Suelo Urbano.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 101. Condiciones generales

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable tendrán derecho a promover la urbanización, debiendo presentar un Plan Parcial que establezca la Ordenación Detallada. Aprobado definitivamente el mismo, en aplicación del artículo 17.2.c de la LUCyL tendrán derecho al 85 por ciento del aprovechamiento medio del Sector.

2. En el Suelo Urbanizable, los propietarios deberán:

- a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, y los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.
- c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Artículo 102. Delimitación del Sector

Se ha delimitado el Sector de Suelo Urbanizable incluyendo parcelas completas. En el caso de que alguna propiedad quedase segregada por la línea de la delimitación, el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación para incluir la finca completamente o bien participar el propietario con la parte incluida.

Artículo 103. Sistemas de gestión

Salvo indicación contraria en los Planos de Ordenación o en la Ficha, el sistema de gestión del Sector del Suelo Urbanizable Delimitado es el de compensación, pudiendo los propietarios proponer otro, siempre de iniciativa privada y cumpliendo las determinaciones de la LUCyL y del RUCyL.

Para el desarrollo del Sector se exige la realización de un Plan Parcial que establezca la Ordenación Detallada de cada uno de ellos.

Si transcurridos ocho años desde la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales no se hubiese iniciado ningún expediente, el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de gestión para poder iniciar la tramitación.

Artículo 104. Superficies, densidades y usos del Sector

En la Ficha individualizada para el Sector de Suelo Urbanizable, en Anejo a esta Normativa, se establecen las condiciones de Ordenación General que señala el artículo 41 de la LUCyL, figurando la delimitación en los Planos de Ordenación, y fijando en la Ficha la densidad máxima y los usos permitidos.

Se han calculado las edificabilidades máximas del Sector tomando como base la superficie medida en plano. Las comprobaciones directas que acrediten diferencias superficiales, ajustarán proporcionalmente los aprovechamientos lucrativos y las superficies de cesión pública.

Se adjunta una tabla resumen con los cálculos estimativos para el Sector:

	Sector SUR SE1
Superficie Sector	54.075,75 m ²
Densidad máxima	0,5 m ² /m ²
Edificabilidad máxima	27.037,88 m ²
Uso predominante	Industrial y Agropecuario
Ordenanza	IA



Cesiones sistemas locales:	
Espacios libres públicos	Según Plan Parcial
Equipamientos	Según Plan Parcial

Se trata de un sector mixto, aunque su uso predominante sea el Industrial y Agropecuario, se contempla el uso residencial, que casi siempre ira vinculado al uso agropecuario o industrial.

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 105. Suelo Rústico

Según la legislación urbanística en vigor, los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas, cinegéticos y otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Asimismo, en Suelo Rústico podrán autorizarse los usos excepcionales descritos en la LUCyL y en el RUCyL, con las limitaciones establecidas para cada una de sus categorías.

En el presente Título se establecen las condiciones particulares de protección para las diferentes categorías definidas de Suelo Rústico, referidas siempre a las determinaciones de la legislación urbanística y a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Artículo 106. Concepto y categorías de Suelo Rústico

1. Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien por estar sometidos a algún régimen de protección especial incompatible con su urbanización (carreteras, líneas eléctricas de alta tensión, antenas de telecomunicaciones, dominio público hidráulico, áreas naturales protegidas, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, protecciones sanitarias), bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos (naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios) y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección. Asimismo, forman parte del Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable. Los terrenos que pertenecen a esta clase de suelo están delimitados, según sus categorías, en los Planos de Ordenación a escala 1:10.000.

2. El régimen del Suelo Rústico se ajustará a la legislación de suelo estatal, a la legislación urbanística autonómica y a las determinaciones de aplicación plena y básica de las DOPPa, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en esta clase de suelo. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

3. Se definen siete categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores de distinta índole que aconsejan su protección en cada caso y de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica. Son:

- Suelo Rústico Común (SR-C).
- Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)
- Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)
- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).

- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).

4. Al amparo de lo señalado en el artículo 39 del RUCyL las delimitaciones de estas categorías de Suelo Rústico pueden superponerse entre sí y con otras protecciones sectoriales también grafiadas en los Planos de Ordenación, a excepción del Suelo Rústico Común. De ello resultará una concurrencia de regímenes de protección en determinados suelos rústicos que se ha de resolver en favor de la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo prevaleciendo aquél que otorgue una mayor protección.

Artículo 107. Condiciones generales del Suelo Rústico

1. Se definen con carácter genérico y para todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico en el término municipal de Antigüedad las condiciones de uso, parcelación y edificación, que serán de aplicación básica en dichos suelos. El Suelo Rústico con Protección deberá, además, cumplir con las condiciones específicas establecidas en cada caso.

2. El régimen de deberes y limitaciones de los propietarios del Suelo Rústico será el definido por el artículo 24 de la LUCyL, y desarrollado en el RUCyL, con las particularidades definidas a continuación.

3. En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Las actividades autorizables en ningún caso conducirán a la formación de núcleo de población.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 108. Régimen general de los usos en Suelo Rústico

1. Con carácter general, se consideran usos conformes a la naturaleza del Suelo Rústico los agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas y cinegéticos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, así como las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo Rústico.

2. Todos los usos excepcionales en Suelo Rústico en el ámbito del Espacio Natural de la Red Natura 2000 "Montes del Cerrato" no sometidos a evaluación de impacto ambiental de proyectos deberán someterse a una evaluación de sus repercusiones en el lugar, y requerirán para su autorización el previo informe de evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000 emitido por el organismo autonómico competente en materia de espacios naturales.

Artículo 109. Protección de caminos públicos, vías pecuarias e infraestructuras

1. Sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente, que aplique cada organismo competente en cuanto a protección y servidumbres de la edificación y de las instalaciones en relación con los caminos públicos, las vías pecuarias y las infraestructuras, la presente Normativa Urbanística establece:

- a) La protección sistemática de todos los caminos públicos del municipio de Antigüedad, que se mantendrán como tales, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de los caminos

reconocidos como tales en el Catastro de Rústica vigente y plasmados en los Planos de Ordenación del término.

En Suelo Rústico, todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes deberán situarse a una distancia mínima de 5 metros desde el límite exterior de los caminos públicos cuando exista cerramiento o de 10 metros desde el eje del camino, cuando no existan cerramientos. Los cierres de parcela deberán situarse siempre alineados con los cerramientos colindantes o, en el caso de no existir éstos, a una distancia mínima de 5 metros respecto al eje del camino público.

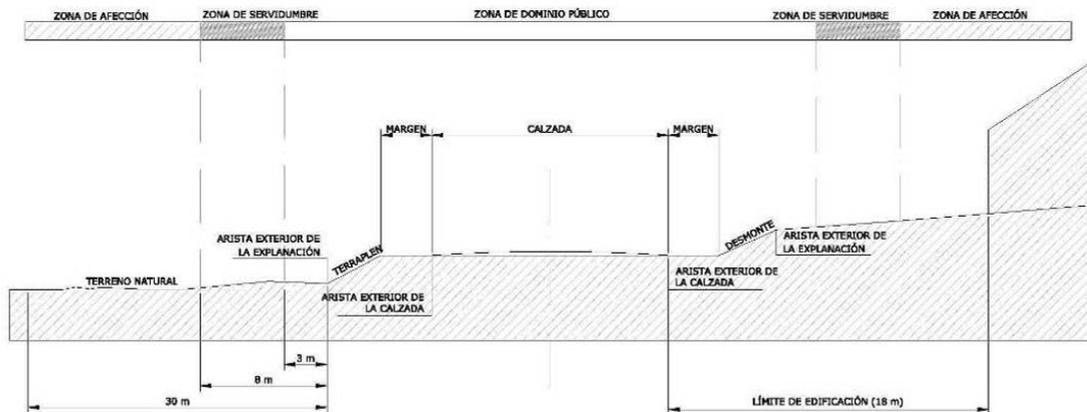
- b) La adecuada conservación de las vías pecuarias del municipio de Antigüedad, que mantendrán la continuidad de su trazado con prioridad al tránsito ganadero y a los usos compatibles y complementarios contemplados en la normativa sectorial, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de las vías pecuarias reconocidas como tales en el acto de clasificación vigente y plasmadas en los Planos de Ordenación del término.

En Suelo Rústico, todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes deberán situarse a una distancia mínima de 10 metros desde el límite exterior de las vías pecuarias, fijado por la administración competente mediante deslinde o delimitación de la colindancia. En el ámbito de las vías pecuarias, de forma previa a cualquier ocupación temporal o actuación que las afecte debe obtenerse la oportuna autorización del Órgano competente. Estos terrenos forman parte del dominio público y deben ser preservados conforme a la legislación sectorial.

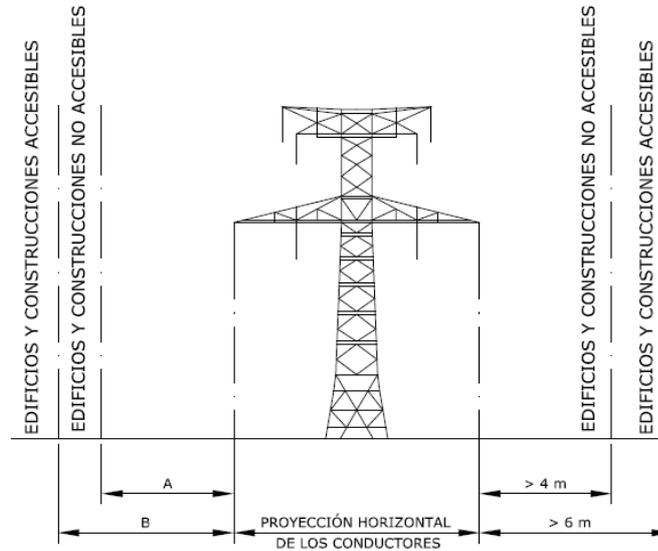
- c) El mantenimiento en buen estado de uso de las infraestructuras agrarias (caminos, sistemas de riego, desagües, etc.), así como del acceso a las fincas e instalaciones agrarias.
- d) La aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección y retranqueos de infraestructuras para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico:
- Zona de dominio público de las carreteras: bandas libres de toda construcción o instalaciones en las franjas de 3 metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde las aristas exteriores de la explanación. Los cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica, deberán situarse exteriores a esta zona de dominio público. También se situarán fuera de la misma las conducciones subterráneas, excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirla siempre lo más alejado posible de la calzada. No se admite la construcción de aceras colindantes con la carretera, y se prohíben expresamente los vertederos.
 - Zona de servidumbre de las carreteras: bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con la seguridad vial, y previa autorización del órgano titular de la carretera, en las franjas de 8 metros a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación. Los cerramientos no diáfanos deberán situarse exteriores a esta zona de servidumbre. También se situarán fuera de la misma las conducciones subterráneas de interés privado. Sólo se admitirán en esta zona las plantaciones que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial, y se prohíben expresamente los vertederos.
 - Zona de afección de las carreteras: bandas sometidas a previa autorización del órgano titular de la carretera, para ejecutar cualquier tipo de obras e

instalaciones fijas o provisionales, en las franjas de 30 metros a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación. En las mismas se admitirán las plantaciones que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial, y se prohíben expresamente los vertederos.

- Límite de edificación en carreteras: bandas libres de edificación en las franjas de 18 metros a cada lado de la vía, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Las nuevas edificaciones y los cerramientos no diáfanos, cimentaciones o zócalos corridos deberán situarse exteriores a esta línea límite de edificación. También se situarán preferentemente fuera de la misma los tendidos aéreos, y sus apoyos en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.



- Nuevos accesos desde carreteras y reordenación de los existentes: deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras sobre autorizaciones de acceso a carreteras regionales, o disposición que la sustituya.
- Servidumbre de paso de líneas eléctricas aéreas: bandas libres de edificación o instalaciones medidas a partir de la proyección vertical sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables (servidumbre de vuelo), incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de la proyección (servidumbre de paso), de ancho variable según el tipo y la tensión del tendido y de acuerdo con la legislación sectorial, y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones e implantación de instalaciones. Deberán cumplir las condiciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.



$$A = 3,3 + D_{el} \text{ m.}, \text{ CON UN MÍNIMO DE 4 m.}$$

$$B = 5,5 + D_{el} \text{ m.}, \text{ CON UN MÍNIMO DE 6 m.}$$

Tensión nominal de la red U_n (kV)	Tensión más elevada de la red U_s (kV)	Distancia eléctrica D_{el} (m)
3	3,6	0,08
6	7,2	0,09
10	12	0,12
15	17,5	0,16
20	24	0,22
25	30	0,27
30	36	0,35
45	52	0,60
66	72,5	0,70
110	123	1,00
132	145	1,20
150	170	1,30
220	245	1,70
400	420	2,80

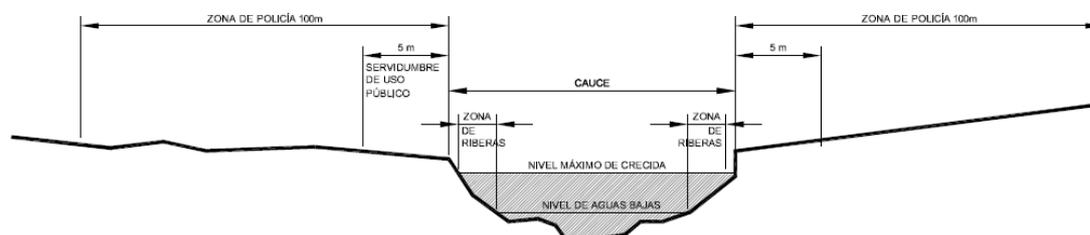
- Infraestructuras de radiocomunicación: se ubicarán preferiblemente en zonas industriales o degradadas paisajísticamente, sin interferir con las visuales de los bienes de interés cultural y los espacios naturales protegidos, e incorporando técnicas de mimetización que las integren en el paisaje, debiendo asimismo compartir las infraestructuras (terrenos, accesos, edificios, torres de soporte, líneas eléctricas y centros de transformación) con cualquiera de las ya existentes en un radio de 2 kilómetros.

2. Serán de aplicación con carácter subsidiario todas las determinaciones de la normativa sectorial aplicable.

Artículo 110. Protección de los cauces superficiales

1. Sin perjuicio de la normativa sectorial de aguas, la presente Normativa Urbanística establece la aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección de cauces para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico:

- Zona de servidumbre de los cauces: bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con el paso, previa autorización del Organismo de cuenca, en las franjas de 5 metros a cada lado de las márgenes.
- Zona de policía de los cauces: bandas sometidas a previa autorización del Organismo de cuenca, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales en las franjas de 100 metros a cada lado de las márgenes.



- Zonas inundables: bandas libres de edificación o instalaciones correspondientes a las líneas de máxima crecida de 500 años, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones fijas, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2. Queda prohibido efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo, y en particular la realización de cualquier actuación que provoque el relleno o aterramiento del dominio público hidráulico, impida el normal curso de las aguas por los cauces de los ríos y arroyos, como acumulación de materiales o movimientos de tierras, suponga una alteración apreciable en la red natural de drenaje o conlleve la destrucción de la vegetación natural de ribera, independientemente de la clasificación urbanística que reciba ésta en cada caso. Asimismo, se prohíbe cualquier tipo de actuaciones de dragado o rectificación de los cauces que alteren su perfil y sinuosidad, excepto en las situaciones y condiciones señaladas en el artículo siguiente.

Artículo 111. Condiciones en las zonas inundables

1. En aquellas zonas que en los Planos de Ordenación, en las determinaciones del Organismo de cuenca o de acuerdo a los estudios específicos que en cada caso se realicen vengan señaladas como zonas inundables queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones o implantación de instalaciones fijas. Podrán habilitarse en las mismas equipamientos deportivos abiertos y áreas recreativas con instalaciones fácilmente evacuables, compatibles con la categoría de Suelo Rústico en cada caso, al margen de los usos agropecuarios y forestales. Los proyectos de construcción deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero, y autorizados en el caso de afectar a la zona de policía, previamente al inicio de las obras.

2. Con carácter excepcional, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir el establecimiento en Suelo Rústico de los equipamientos e infraestructuras públicas autorizables conforme a las presentes Normas Urbanísticas Municipales, siempre que se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones. Las edificaciones se dispondrán a una cota tal que no se vean afectadas por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el

riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de semisótanos siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

3. De acuerdo a lo establecido en el artículo 36 quáter de la LUCyL, las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente en Suelo Rústico son declaradas expresamente fuera de ordenación por las Normas Urbanísticas Municipales, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación. Las restantes edificaciones y construcciones existentes en las zonas inundables quedarán disconformes con el planeamiento hasta que se lleven a cabo medidas de protección adecuadas al riesgo en cada caso, como pequeños diques o muretes, o la actuación sobre ciertas obras de fábrica para mejorar su capacidad de desagüe. Los correspondientes proyectos de construcción deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero, y autorizados en el caso de afectar a la zona de policía, previamente al inicio de las obras.

Artículo 112. Protección de las aguas subterráneas

1. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales promueven la conservación y recuperación de las aguas subterráneas integradas en los acuíferos superficiales del arroyo del Prado, su llanura de inundación y sus arroyos afluentes, por su elevada vulnerabilidad a la contaminación y su estrecha relación con la calidad de las fuentes y manantiales donde aquéllas alumbran.

2. Queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales u otros productos que puedan producir la contaminación de las aguas subterráneas.

3. Para su autorización, las actividades clasificadas potencialmente contaminantes del suelo con arreglo a legislación de residuos y suelos contaminados, deberán incorporar en la documentación que acompaña la solicitud de licencia urbanística un estudio hidrogeológico específico que prevea la afección de las mismas sobre los flujos de aguas subterráneas y sus consecuencias, considerando las situaciones accidentales, y las medidas correctoras a ejecutar para prevenir una posible contaminación.

Se exceptúan de este requisito aquéllas actividades que ya hayan incorporado este estudio previamente en la tramitación de la autorización o licencia ambiental o, en su caso, la evaluación de impacto ambiental.

Artículo 113. Protección de vistas del núcleo

1. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales consideran una prioridad la protección de las vistas y el paisaje en el entorno de Antigüedad, frente a la intrusión de elementos de gran visibilidad por sus dimensiones y localización como las explotaciones mineras o las infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones.

2. Para su autorización, las actividades citadas que se sitúen próximas a las cornisas de los páramos a los que se dé vista desde el núcleo de población deberán incorporar en la documentación que acompaña la solicitud de licencia urbanística un estudio del impacto paisajístico, que incluya las cuencas visuales de las instalaciones citadas (canteras, aerogeneradores, torres eléctricas, antenas) con un radio mínimo de 5 kilómetros, así como perfiles longitudinales trazados desde la población afectada, que demuestren que no puedan ser visibles desde la misma. En caso contrario, estos elementos deberán retranquearse hasta que no sean percibidos desde el núcleo de población, o en el caso de las antenas y los equipos de telecomunicaciones imprescindibles para garantizar el servicio en aquél, deberán incorporar técnicas de mimetización que los integren en el paisaje.

Se exceptúan de este requisito aquéllas actividades que ya hayan incorporado este estudio previamente en la tramitación de la autorización o licencia ambiental o, en su caso, la evaluación de impacto ambiental.

3. En general, estas Normas Urbanísticas Municipales prohíben cualquier edificación de más de 3,50 metros de altura a una distancia inferior a 10 metros de la cornisa del páramo.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 114. Parcelaciones en Suelo Rústico

1. En Suelo Rústico solo podrán llevarse a cabo parcelaciones ajustadas a la legislación agraria o a la legislación forestal. Estas parcelaciones no llevarán, en ningún caso, a la implantación de servicios urbanos o a la formación de un núcleo de población.

2. No se podrán conceder, en ningún caso, licencias de segregación, división o parcelación de las que resulten parcelas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo señalada en la legislación agraria. De acuerdo con el Decreto 76/1984, de 16 agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en Antigüedad dicha unidad mínima es de 2 hectáreas para fincas de regadío y 6 hectáreas para fincas de secano.

3. En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin, manifiesto o implícito, de urbanizarlos o edificarlos, cuando ello implique la transformación de la naturaleza rústica de esos terrenos o pueda ocasionar la formación de un nuevo núcleo de población.

Artículo 115. Edificaciones autorizables en Suelo Rústico

1. Sin perjuicio de las limitaciones contenidas en cada una de las categorías de Suelo Rústico, se permitirán edificaciones únicamente cuando se encuentren vinculadas a los siguientes usos del terreno:

- a) Explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Obras públicas e infraestructuras en general.

2. Previa justificación, podrán autorizarse edificaciones vinculadas a los usos siguientes:

- a) Actividades extractivas.
- b) Asentamientos tradicionales.
- c) Equipamientos y servicios urbanos.
- d) Actividades comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculadas al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

3. De acuerdo con lo establecido en la LUCyL, en Suelo Rústico Común podrán autorizarse edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada siempre que resulten necesarios para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos en esta clase de suelo. Asimismo, podrán autorizarse las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

4. A cada construcción o instalación, según su tipología y uso, le serán de aplicación las condiciones particulares que se establecen en los artículos siguientes y, subsidiariamente y

de acuerdo con su tipología edificatoria, las Condiciones de Edificación definidas en esta Normativa Urbanística para el Suelo Urbano.

5. Toda construcción o instalación en Suelo Rústico deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno inmediato, en cuanto a ubicación, volumetría, configuración, materiales, acabados y tratamiento de cualquier elemento que pueda incidir en el paisaje, la vegetación, los cauces o los perfiles naturales del terreno, debiendo cumplir las condiciones estéticas aplicables contenidas en el Capítulo 5 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

6. En el Suelo Rústico todos los cierres de parcela serán transparentes o vegetales, sin zócalo y, en el primer caso, con mallado abierto que permita el paso de la fauna silvestre, no gancheado en la parte inferior ni con alambre de espino en la superior, hasta una altura máxima en total de 2,00 metros. En los frentes de carreteras y caminos se situarán alineados con los cerramientos colindantes.

Artículo 116. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, incluidas las instalaciones de almacenamiento y comercialización de productos agrarios, y de insumos para las explotaciones agropecuarias, y las industrias agroalimentarias artesanales y de primera transformación.

2. Según su tipología, la edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

A) Casetas destinadas a aperos

- a) Retranqueos mínimos: 5,00 metros a fachada y a linderos.
- b) Parcela mínima: catastral existente.
- c) Superficie construida: menor de 30 metros cuadrados.
- d) Altura máxima: 4,50 metros a cornisa.

Estas construcciones podrán instalarse en cualquier parcela con explotación agropecuaria.

B) Invernaderos y viveros

Cumplirán las condiciones a) y d) del apartado anterior, sin limitación en la ocupación de la finca. La parcela mínima será de 2.000 metros cuadrados.

Su ejecución se realizará con estructura ligera fácilmente desmontable, sin obra de fábrica, cubierta con materiales traslúcidos.

C) Naves agropecuarias

- a) Retranqueos mínimos: 10,00 metros a fachada y 5,00 metros a linderos.
- b) Parcela mínima: 20.000 metros cuadrados en regadío y 60.000 metros cuadrados en secano (Unidad Mínima de Cultivo). Entendida como la suma de parcelas pertenecientes a la explotación que sumen al menos la unidad mínima de cultivo, y que quedarán afectadas por la edificación que se realice sobre una de las parcelas de la misma, denominada parcela efectiva y que no será inferior a 2.000 metros cuadrados. La inscripción registral de esta afectación en cada una de las parcelas vinculadas deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito previo para el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.
- c) Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela y 50 por ciento de la parcela efectiva, con un máximo de 2.000 metros cuadrados construidos por edificación en planta.

- d) Altura máxima: 9,00 metros a cornisa, salvo elementos puntuales (silos verticales, graneros, depósitos de agua, etc.) debidamente justificados.

3. Los proyectos de edificación cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación. El tratamiento de purines, estiércoles y demás desechos (incluido, en su caso, el transporte al terreno agrario a fertilizar) se realizará conforme a lo previsto en la normativa sectorial, evitando la contaminación del terreno, el vertido a cauce libre o cualquier otro impacto ambiental incompatible con los usos ordinarios o autorizables en Suelo Rústico.

Artículo 117. Construcciones vinculadas a actividades extractivas

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera, aguas minerales y termales, minería energética y demás actividades extractivas.

2. La edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

- a) Retranqueos mínimos: 20,00 metros a fachada y a 10,00 metros a linderos.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano: 500 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- c) Separación de cualquier edificación con otro uso: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- d) Parcela mínima: 20.000 metros cuadrados.
- e) Ocupación máxima: 10 por ciento de parcela, con un máximo de 2.000 metros cuadrados construidos por edificación en planta.
- f) Altura máxima: 9,00 metros a cornisa, salvo elementos puntuales del proceso de producción debidamente justificados.
- g) La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.
- h) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso industrial y agropecuario.

3. La implantación de cualquier edificación o instalación minera deberá atender la normativa sectorial aplicable, incluida la legislación sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras.

Artículo 118. Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras

Los proyectos de edificación vinculadas a las obras públicas cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, por lo que serán sometidos a informe de la Administración titular de la obra pública a que van vinculada.

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, conservación y servicio de obras públicas e infraestructuras en general, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- El transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.

- Las telecomunicaciones.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

2. Exceptuando los parques de obras de propiedad pública, la edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

- a) Retranqueos mínimos: 20,00 metros a fachada y 10,00 metros a linderos.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- c) Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.
- d) Ocupación máxima: 50 por ciento, con un máximo de 2.000 metros cuadrados por edificación en planta.
- e) Altura máxima: 4,50 metros a cornisa.

Artículo 119. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada

1. La vivienda unifamiliar debe recibir ocupación principal y resultar necesaria para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos o autorizables en Suelo Rústico, en particular para la explotación agropecuaria.

2. La edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

- a) Retranqueos mínimos: 20,00 metros a fachada y 10,00 metros a linderos.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano: 500 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- c) Separación de cualquier edificación con otro uso: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia, salvo en el caso de las edificaciones a las que la vivienda esté vinculada.
- d) Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados.
- e) Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela, con un máximo de 250 metros cuadrados construidos, sin incluir la superficie de construcciones anejas como merenderos, cuartos de aperos o similares. Esta ocupación computará a efectos de la máxima señalada para las edificaciones a las que se vincule.
- f) Altura máxima: dos plantas y 7,00 metros a cornisa.
- g) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso residencial, y las condiciones particulares

3. Los proyectos de edificación asegurarán con documentación técnica suficiente el control del impacto de su instalación, en especial la garantía de solvencia técnica y ambiental de sus accesos, suministros de servicios básicos y vertidos, que deberán ser exclusivos.

Artículo 120. Construcciones vinculadas a actividades de interés público

1. Corresponden a aquellas construcciones e instalaciones destinadas a usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan ser consideradas de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico.

2. Según su tipología, la edificación cumplirá las siguientes condiciones particulares:

A) Equipamientos y servicios urbanos

- a) Retranqueos mínimos: 10,00 metros a fachada y 5,00 metros a linderos. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, podrán suprimirse los retranqueos a linderos de manera excepcional.
- b) Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, podrá suprimirse de manera excepcional.
- c) Ocupación máxima: 50 por ciento de la parcela, con un máximo de 2.000 metros cuadrados construidos por edificación en planta. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, la ocupación podrá ampliarse hasta el 80 por ciento de la superficie de parcela.
- d) Altura máxima: dos plantas y 7,00 metros a cornisa.
- e) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso equipamiento.

B) Actividades comerciales, industriales y de almacenamiento incompatibles con la implantación urbana

- a) Retranqueos mínimos: 20,00 metros a fachada y 10,00 metros a linderos.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- c) Separación de cualquier edificación con otro uso: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- d) Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados, con la excepción de las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen eólico, solar o hidráulico, para las que no se exige parcela mínima.
- e) Ocupación máxima: 30 por ciento de la parcela, con un máximo de 2.000 metros cuadrados construidos por edificación en planta, con la excepción de las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen eólico, solar o hidráulico, para las que no se exige ocupación máxima.
- f) Altura máxima: 9,00 metros a cornisa, salvo elementos puntuales del proceso de producción debidamente justificados.
- g) La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.
- h) Se cumplirán las condiciones generales que se señalan en el Título II de esta Normativa Urbanística para el uso industrial y agropecuario.

C) Campamentos de turismo

- a) Retranqueos mínimos: 20,00 metros a fachada y 10,00 metros a linderos.
- b) Parcela mínima: 20.000 metros cuadrados.
- c) Ocupación máxima: 1 por ciento por la edificación y 50 por ciento por el área de acampada.
- d) Altura máxima: una planta y 4,50 metros a cornisa.

- e) La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones generales de la legislación sectorial.

4. Con carácter general, en relación a la ubicación de determinadas industrias que por su elevado potencial contaminante son consideradas no compatibles con los usos definidos por esta Normativa Urbanística, no será autorizable en todo el término municipal la instalación de ninguna nueva actividad incluida en alguna de las relaciones siguientes:

- Grupo A del Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Clase 3 del Anexo IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, excluida zootecnia.
- Establecimientos sujetos al Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Instalaciones nucleares reguladas por la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre energía nuclear.
- Actividades de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos reguladas por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.
- Instalaciones de vertido e incineración de residuos recogidas en los Anexos I y II de Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (códigos D1, D2, D3, D4, D5, D6, D10, D12 y R1).
- Instalaciones de fabricación y almacenamiento de explosivos y cartuchería recogidas en el Reglamento de Explosivos, aprobado por Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero.

La inclusión de una actividad en alguna de las relaciones citadas o normativa equivalente podrá determinar el informe urbanístico municipal negativo en el procedimiento de tramitación de la autorización o licencia ambiental, según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica de prevención de la contaminación. Excepcionalmente, la distancia mínima de estas actividades a Suelo Urbano será de 2.000 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia, con unos retranqueos mínimos de 20,00 metros a fachada y a linderos.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Artículo 121. Suelo Rústico Común (SR-C)

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que deben ser preservados de la urbanización para los que no es necesario su inclusión en ninguna categoría de protección específica de las recogidas en esta Normativa Urbanística. Corresponde en particular a la superficie del páramo, ocupada por cultivos herbáceos en secano y pastizales pobres.

2. Son usos permitidos en Suelo Rústico Común:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

3. Son usos autorizables en Suelo Rústico Común:

- a) Las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- c) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- d) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- e) Los equipamientos y los servicios urbanos.
- f) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento de interés público que deban emplazarse en Suelo Rústico por sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- g) Los usos de interés público ligados al ocio y actividades culturales de la población, incluidos los campamentos de turismo.

4. Son usos prohibidos en Suelo Rústico Común los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 122. Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)

1. Se incluyen en esta categoría las eras situadas al Norte del núcleo urbano no clasificadas como Suelo Urbanizable, con la finalidad de no comprometer su desarrollo futuro.

2. Son usos permitidos en Suelo Rústico de Entorno Urbano las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

3. Son usos autorizables en Suelo Rústico de Entorno Urbano:

- a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- b) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- c) Los equipamientos y los servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

4. Son usos prohibidos en Suelo Rústico de Entorno Urbano los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 123. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)

1. Se incluyen en esta categoría las áreas de bodegas del entorno del núcleo urbano y el caserío de Los Alfoces, con el objeto de preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, ligadas a la estructura de poblamiento tradicional. Se pretende el mantenimiento del conjunto, del uso tradicional y la tipología y morfología del asentamiento.

2. Forman parte del Catálogo Arquitectónico las entradas tradicionales de las bodegas y las chimeneas. En los elementos catalogados las alineaciones, ocupación y alturas serán las existentes. La sustitución, mejora o consolidación de las entradas a las bodegas se harán con los materiales tradicionales (piedra, teja cerámica vieja y carpinterías de madera).

3. Son usos permitidos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional las obras de mejora y consolidación de las bodegas y construcciones existentes.

4. Son usos autorizables en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional:

- a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- b) Las obras de ampliación de las bodegas, cumpliendo las condiciones de la Ordenanza en Suelo Urbano Arquitectura Tradicional - Bodegas (BT), con el régimen de usos establecido en dicha Ordenanza. Cualquier elemento nuevo no podrá ocultar los valores estéticos ni los accesos tradicionales de las bodegas, debiendo conservar el ambiente tradicional y la configuración general del área.
- c) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola y ganadera propia del caserío de Los Alfoces, así como las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- d) Las construcciones destinadas a vivienda permanente y vinculada a los usos característicos y tradicionales del caserío de Los Alfoces, que cuenten con acceso y servicios exclusivos, siempre que se implanten por rehabilitación o reconstrucción de las edificaciones tradicionales existentes, manteniendo las características originales y cumpliendo las condiciones de volumetría y ocupación de la Ordenanza en Suelo Urbano Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1), con el régimen de usos establecido en dicha Ordenanza.
- e) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- f) Los equipamientos y los servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

5. Son usos prohibidos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 124. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)

1. Se incluyen en esta categoría las vegas de los arroyos del Prado, Valdegarón y Valderrey, hasta el arranque de las cuestas de los páramos, donde se concentran las huertas de regadío, integrando la zona inundable de los cursos de agua citados, en las

proximidades del núcleo de Antigüedad. La protección otorgada a estos terrenos responde a criterios productivos, paisajísticos y de prevención de riesgos naturales (inundabilidad).

2. Son usos permitidos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

3. Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:

- a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- b) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- c) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- d) Los equipamientos y los servicios urbanos.
- e) Las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen solar o eólico.
- f) Los usos de interés público ligados al ocio y actividades culturales de la población, incluidos los campamentos de turismo.

5. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 125. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)

1. Se incluyen en esta categoría el dominio público de las carreteras que atraviesan el término municipal, así como las servidumbres de paso de la línea eléctrica aérea de alta tensión que sirve al municipio. En el caso de las servidumbres de paso de las líneas eléctricas, el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras se superpone a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.

2. A los efectos de su delimitación, prevalecen las definiciones legales del dominio público y de la servidumbre de paso incluidas en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafía en los Planos de Ordenación, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

3. El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras se rige por el régimen establecido en la legislación de carreteras y del sector eléctrico, según el elemento afecto en cada caso.

Artículo 126. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)

1. Se incluye en esta categoría el ámbito de los yacimientos arqueológicos inventariados fuera del Suelo Urbano en el término municipal, de acuerdo con la legislación sectorial, recogidos asimismo en el Catálogo Arqueológico de las presentes Normas Urbanísticas Municipales. El Suelo Rústico con Protección Cultural se superpone a las demás categorías de Suelo Rústico con Protección en su delimitación y régimen de usos.

2. A los efectos de su delimitación, prevalece la detallada en el Estudio Arqueológico incluido en las presentes Normas Urbanísticas Municipales sobre la grafía en los Planos de Ordenación, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

2. Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Cultural, previo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- c) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- d) Los equipamientos y servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.

3. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección Cultural los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 127. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)

1. Se incluyen en esta categoría el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los cauces naturales, ampliados a las riberas arboladas, así como el ámbito en el municipio del sitio Natura 2000 “Montes del Cerrato”, los dos Montes catalogados de Utilidad Pública, todas las cuestas del término municipal, por su valor ecológico y paisajístico, así como todas las vías pecuarias en Suelo Rústico. También se incluyen las restantes manchas arboladas de frondosas y coníferas en la superficie de los páramos y los demás terrenos de monte, por su valor ecológico y paisajístico, y el ámbito en el municipio de las Áreas de Singular Valor Ecológico y Corredores Ecológicos (ASVE) catalogados por las DOPPa.

2. Las Normas Urbanísticas Municipales definen cinco subcategorías de Suelo Rústico con Protección Natural, para adaptar el régimen de usos a las especificidades de los valores a proteger, de la normativa sectorial y de las DOPPa:

- a) Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Riberas (SR-PN CR). Corresponde al dominio público hidráulico y zona de servidumbre de los cauces naturales, a las riberas arboladas y a las choperas.
- b) Suelo Rústico con Protección Natural Vías Pecuarias (SR-PN VP). Corresponde a la Cañada Real Burgalesa y otras vías pecuarias clasificadas en el municipio.
- c) Suelo Rústico con Protección Natural Red Natura (SR-PN RN). Corresponde al ámbito en el municipio de la Zona Especial de Conservación “Montes del Cerrato”, incluida en la Red Natura 2000.
- d) Suelo Rústico con Protección Natural Cuestas y Montes (SR-PN CM). Corresponde con las cuestas de los páramos y resto de terrenos forestales exteriores a la Red Natura 2000, en parte catalogados como montes de utilidad pública o como ASVE o Corredores Ecológicos por las DOPPa, cuya delimitación se ha adaptado a la escala de trabajo propia del planeamiento municipal.
- e) Suelo Rústico con Protección Natural Enclaves Agrícolas (SR-PN EA). Corresponde a los grandes enclaves cultivados en el interior de los montes de utilidad pública catalogados en el municipio.

3. A los efectos de su delimitación, en el caso de los terrenos incluidos de acuerdo a la legislación sectorial (aguas, vías pecuarias, montes, áreas naturales protegidas) prevalece la definición legal de su ámbito incluida en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafía en los Planos de Ordenación, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

4. En el Suelo Rústico con Protección Natural sólo se podrán desarrollar actividades agropecuarias, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas extensivas tradicionales que no lesionen los valores que se pretenden proteger, sin ningún tipo de edificación o construcción asociada. No obstante, se permite la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas, en especial los corrales ganaderos, vinculados a la red de vías pecuarias.

5. El Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Riberas (SR PN CR) y el Suelo Rústico con Protección Natural Vías Pecuarias (SR-PN VP) se rigen por el régimen establecido en la legislación de aguas y vías pecuarias, respectivamente.

6. En el Suelo Rústico con Protección Natural Red Natura (SR-PN RN) son usos sujetos a autorización de uso excepcional, previo informe de evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000 emitido por el organismo autonómico competente en materia de espacios naturales y, en su caso, sometimiento a evaluación de impacto ambiental:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, con una superficie máxima construida de 30 metros cuadrados.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando deban transcurrir necesariamente por estos espacios y estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- c) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con la educación ambiental.
- d) Los equipamientos y servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- e) Las pequeñas actuaciones relacionadas con la educación ambiental, como casetas, miradores, mesas interpretativas y similares, con una superficie máxima construida de 30 metros cuadrados.

7. En el Suelo Rústico con Protección Natural Cuestas y Montes (SR-PN CM) son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal y cinegética, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando deban transcurrir necesariamente por estos espacios.
- c) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- d) Los equipamientos y servicios urbanos públicos.

- e) Las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen solar o eólico, cuyas líneas de evacuación deberán ir enterradas.
- f) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población, incluidos los campamentos de turismo.

8. En el Suelo Rústico con Protección Natural Enclaves Agrícolas (SR-PN EA), son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética.
- b) Las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- c) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- d) Las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- e) Los equipamientos y servicios urbanos públicos.
- f) Las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen solar o eólico, cuyas líneas de evacuación deberán ir enterradas.
- g) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población, incluidos los campamentos de turismo.

9. Son usos prohibidos en Suelo Rústico con Protección Natural los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 128. *Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico*

Se adjunta una tabla resumen con las condiciones de edificación establecidas para los principales usos regulados, a los solos efectos de facilitar la consulta y aplicación de las mismas, por lo que deberán consultarse siempre los artículos relativos a cada tipo de edificación y categoría de Suelo Rústico, ya que la tabla resulta incompleta en varios de sus parámetros.

	Retranqueo a fachada	Retranqueo a linderos	Separación a núcleo	Separación a edificación	Parcela mínima	Ocupación máxima	Superficie construida	Altura máxima ¹	Categoría ²															
									C	EU	AT	PA	PI	PC	PN ₁	PN ₂	PN ₃	PN ₄	PN ₅					
Casetas de aperos	5 m.	5 m.	—	—	—	—	30 m ²	4,50 m.	P		A	P	Según legislación sectorial	A	Según legislación sectorial	A	A	A						
Invernaderos y viveros	5 m.	5 m.	—	—	2.000 m ²	—	—	4,50 m.	P		A	P							A					
Naves agropecuarias ³	10 m.	5 m.	—	—	2.000 m ²	50%	2.000 m ²	9,00 m.	P		A	P							A					
Actividades extractivas ⁴	20 m.	10 m.	500 m.	200 m.	20.000 m ²	10%	2.000 m ²	9,00 m.	A		A*													
Obras públicas	20 m.	10 m.	200 m.	—	2.000 m ²	50%	2.000 m ²	4,50 m.	P*	P*	A*	A*							A*					
Vivienda unifamiliar ⁵	20 m.	10 m.	500 m.	200 m.	10.000 m ²	10%	250 m ²	7,00 m.	A		A	A												
Dotaciones públicas ⁶	10 m.	5 m.	—	—	2.000 m ²	80%	2.000 m ²	7,00 m.	A	A*	A*	A							A*					
Dotaciones privadas	10 m.	5 m.	—	—	2.000 m ²	50%	2.000 m ²	7,00 m.	A			A												
Industria y energía ^{4,7}	20 m.	10 m.	200 m.	200 m.	5.000 m ²	30%	2.000 m ²	9,00 m.	A			A*												
Actividades peligrosas ⁸	20 m.	20 m.	2.000 m.	200 m.	5.000 m ²	30%	2.000 m ²	9,00 m.																
Campamentos ^{4,9}	20 m.	10 m.	—	—	20.000 m ²	1%	—	4,50 m.	A			A												

¹ Altura máxima a cornisa, salvo elementos puntuales debidamente justificados (Naves agropecuarias, Actividades extractivas, Industria y energía y Actividades peligrosas)

² **C**: Común; **EU**: Entorno Urbano; **AT**: Asentamiento Tradicional; **PA**: Protección Agropecuaria; **PI**: Protección de Infraestructuras; **PC**: Protección Cultural; **PN₁**: Protección Natural Cauces y Riberas; **PN₂**: Protección Natural Vías Pecuarias; **PN₃**: Protección Natural Red Natura; **PN₄**: Protección Natural Cuestas y Montes; **PN₅**: Protección Natural Enclaves Agrícolas; P: Uso permitido; A: Uso autorizable; *Limitado a la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento (Actividades extractivas), a obras públicas y dotaciones públicas previstas en la planificación, y a instalaciones de producción de energía eléctrica de origen solar o eólico (Industria y energía); En blanco: Uso prohibido. En todas las categorías de Suelo Rústico, son usos autorizables las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes

³ Incluye instalaciones de almacenamiento y comercialización de productos agrarios, y de insumos para las explotaciones agropecuarias, e industrias agroalimentarias artesanales y de primera transformación. Parcela mínima de 20.000 m² en regadío y 60.000 m² en secano (Unidad Mínima de Cultivo), entendida como la suma de parcelas pertenecientes a la explotación a la que la nave se vincula y que sumen al menos la unidad mínima de cultivo, y que quedarán afectadas por la edificación que se realice sobre una de las parcelas de la misma, denominada parcela efectiva y que no será inferior a 2.000 m². Ocupación máxima del 10% sobre la parcela y del 50% sobre la parcela efectiva

⁴ La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal

⁵ Debe recibir ocupación principal y resultar necesaria para el funcionamiento de alguno de los usos permitidos en Suelo Rústico, en particular para la explotación agropecuaria

⁶ Excepcionalmente, podrán suprimirse los retranqueos a linderos y la parcela mínima

⁷ Para las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen eólico, solar o hidráulico no se exige parcela mínima ni ocupación máxima

⁸ Usos no autorizables, con carácter general

⁹ Ocupación del 50% por el área de acampada

TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 129. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística

En el caso de alguna Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales o de la redacción de algún Estudio de Detalle para la modificación de la Ordenación Detallada, los Instrumentos para su desarrollo y ejecución se ajustarán, tanto en objetivos como en contenidos y documentación, a lo establecido en la LUCyL y en el RUCyL.

En los casos de Suelo Urbano Consolidado cuya urbanización no alcance los niveles establecidos en el Título IV, o no tengan adquirida la condición de solar (según establece la LUCyL) se deberá presentar previa o conjuntamente al proyecto de edificación, un proyecto de urbanización que incluya las obras necesarias para alcanzar tal fin.

Artículo 130. Proyectos de Normalización

Las Unidades de Normalización se desarrollarán con Proyectos de Normalización según están definidos, y con las excepciones que se detallan, en la LUCyL y en el RUCyL, artículos 216 y siguientes; siendo éstos instrumentos de gestión urbanística.

Conjuntamente al Proyecto de Normalización se deberá presentar el proyecto de urbanización del área incluida dentro de la Unidad de Normalización.

Artículo 131. Estudios de Detalle

Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, cuando no esté establecida su Ordenación Detallada, se desarrollarán con Estudios de Detalle.

Conjuntamente al Estudio de Detalle se deberán presentar proyecto de segregación y parcelación y proyecto de urbanización del área incluida dentro del Sector.

Cuando sea necesario modificar alguno de los parámetros del Suelo Urbano Consolidado se redactará un Estudio de Detalle para tal fin.

Artículo 132. Planes Parciales

Los Sectores de Suelo Urbanizable se desarrollarán con Planes Parciales.

Los Planes Parciales tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Detallada del Sector que desarrollen, según los preceptos y los contenidos descritos en la legislación vigente. Los Planes Parciales podrán dividir el Sector en Unidades de Actuación (ámbitos de gestión urbanística).

Artículo 133. Planes Especiales

1. Se podrán redactar Planes Especiales según regulan la LUCyL y el RUCyL, con sus finalidades y objetivos. Los Planes Especiales delimitarán su ámbito de actuación y el objeto del mismo. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales prevé la redacción de un Plan Especial de Protección de la Cañada Real Burgalesa a su paso por el municipio.

2. El Plan Especial de Protección de la Cañada Real Burgalesa abarca el ámbito clasificado en el municipio de esta vía pecuaria, reflejado con carácter orientativo en los Planos de Ordenación. Este Plan Especial persigue establecer las pautas básicas de gestión para permitir la funcionalidad de la vía pecuaria como elemento vinculado a la ganadería extensiva y la integración de otros usos compatibles y complementarios, garantizando mediante su puesta en valor la preservación de este importante elemento del territorio municipal. Las pautas para la redacción del Plan Especial de Protección de la Cañada Real Burgalesa son las siguientes:

- a) Los usos permitidos serán los compatibles con la actividad pecuaria (usos agrarios tradicionales que no tengan la naturaleza jurídica de la ocupación y plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito de los ganados) así como los de carácter complementario (paseo, senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero).
- b) Se preverá la señalización, mediante amojonamiento, de los límites de la vía pecuaria, en coordinación con la Junta de Castilla y León, con la finalidad de evitar la ocupación por parte de los usos agrícolas colindantes.
- c) Se identificarán los restos de los usos ganaderos existentes en el entorno de la Cañada (corralizas, rediles y muros de piedra, chozos y paravientos, etc.), previendo su señalización.
- d) Se preverá la instalación de carteles informativos y paneles interpretativos en distintos puntos de su recorrido, informando de su presencia y fomentando el uso turístico-naturalista de la vía pecuaria mediante la exposición de contenidos relativos a la flora y fauna presentes, la evolución del paisaje local, aspectos etnográficos, o el significado y el interés de la actividad trashumante. El fomento del uso público de la vía pecuaria puede impulsarse también mediante la creación de alguna pequeña área de descanso o merendero, para lo cual se ha de instalar un mobiliario básico, así como el arbolado adecuado para sombra.
- e) Se potenciará el valor de la vía pecuaria como refugio de biodiversidad y corredor ecológico, reforzando la implantación de quercíneas (encina y quejigo) en las franjas laterales ocupadas actualmente por matorrales y pastizales, con algo de arbolado. Con carácter singular deben fomentarse los ejemplares arbóreos aislados de grandes dimensiones que, conocidos como "atalayas", contribuyan a la referenciación visual en la extensa superficie del páramo.

CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 134. Acceso público a las Normas Urbanísticas Municipales

Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá consultarlo en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento, en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

Asimismo el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la normativa urbanística y de procedimiento

administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Normalización, Sector o unidad de gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el artículo 146.2 de la LUCyL, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

Artículo 135. Deber de conservación de los inmuebles

Podrán dictarse órdenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles, recogido en el artículo 8 de la LUCyL, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias, sobrepasado el cual podrá incurrirse en infracción. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

1. Urbanizaciones.

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

2. Construcciones.

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

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

En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento

3. Instalaciones y carteles.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado anterior, adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

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

Artículo 136. Ruina en las edificaciones

Según lo contenido en el artículo 107 de la LUCyL, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en el citado artículo 107 en el resto de la legislación urbanística aplicable. Se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos, según lo contenido en el referido artículo 107:

- a) 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 definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.
- b) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, según estable el artículo 40 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.

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

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.

ANEJO 1. DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ANTIGÜEDAD (PALENCIA)



APROBACIÓN INICIAL



GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Agosto 2019

METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACIÓN: 09390NNUM_ANTIGÜEDAD

FECHA DE METADATOS: 30/08/2019

TIPO DE PLANEAMIENTO: NUM

TRAMITACIÓN: NUEVO DOCUMENTO

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

PROVINCIA: PALENCIA

MUNICIPIO: ANTIGÜEDAD

CÓDIGO INE: 34012

HABITANTES (SEGÚN ÚLTIMO PADRÓN): 369

CARTOGRAFÍA

SISTEMA DE REFERENCIA Y PROYECCIÓN: EUROPEAN TERRESTRIAL REFERENTE SYSTEM 1989 UTM

CARTOGRAFÍA: C.I.T. ESCALAS 1:1.000 Y 1:5.000

PROMOTOR/ES

AYUNTAMIENTO DE ANTIGÜEDAD

REDACTOR/ES

ENRIQUE RODRIGO GONZÁLEZ, Arquitecto Urbanista

LUIS SANTOS Y GANGES, Geógrafo, Doctor Urbanista

MÓNICA MARTÍNEZ SIERRA, Arquitecta Urbanista

MIGUEL ÁNGEL CEBALLOS AYUSO, Geógrafo, Técnico Urbanista. RESPONSABLE DE LOS METADATOS

PALABRAS CLAVE

Disciplina: Urbanismo

Lugar: Antigüedad, Cerrato, páramos calizos, Cañada Real Burgalesa

Temporal:

Tema: Normas Urbanísticas Municipales

DISTRIBUCIÓN

Documento de Aprobación Inicial

Documentación escrita: formato pdf

Documentación gráfica: formato pdf

IDENTIFICACIÓN

Las Normas Urbanísticas Municipales de Antigüedad sustituyen las Normas Subsidiarias Municipales de 1999. Se adaptan a las Directrices de Ordenación de la provincia de Palencia. Incluyen la delimitación de seis Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado, sendos sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable y un Plan Especial de Protección en Suelo Rústico

CALIDAD

ANEJO 2. FICHAS DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ANTIGÜEDAD (PALENCIA)



Ayuntamiento
ANTIGÜEDAD

APROBACIÓN INICIAL

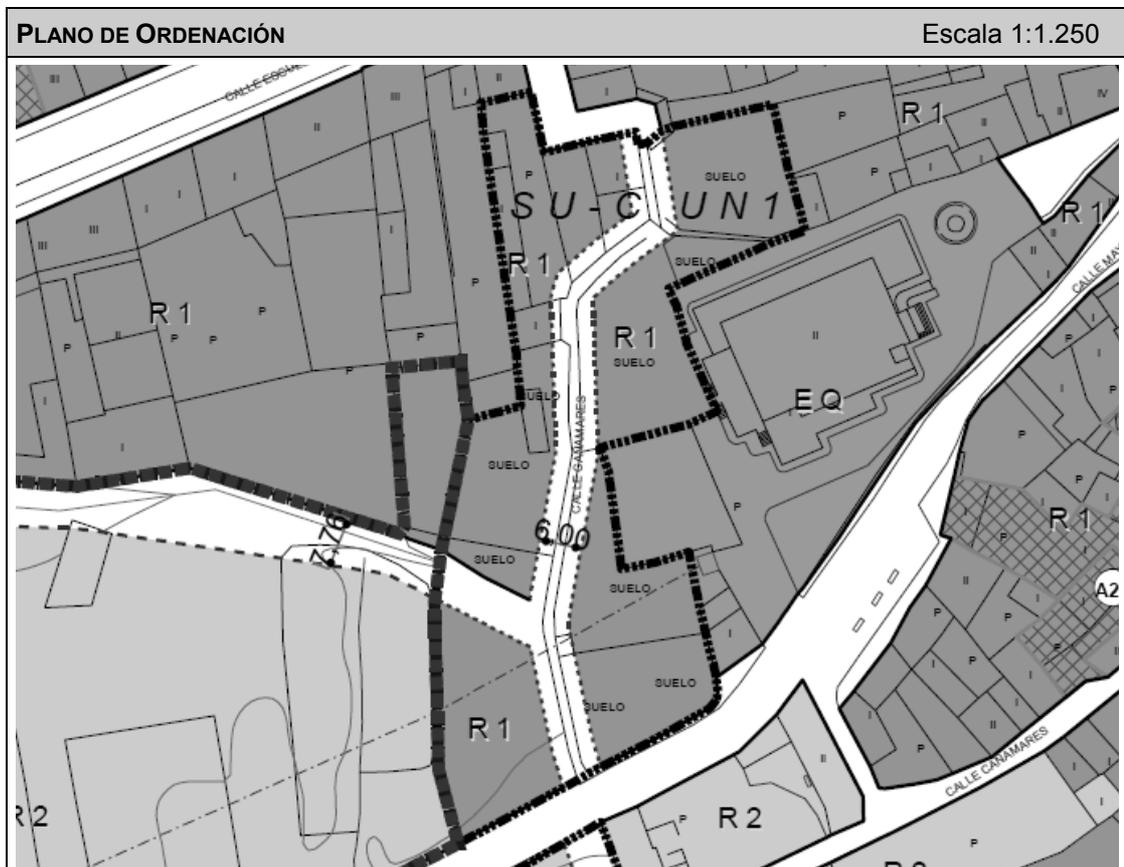


GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Agosto 2019

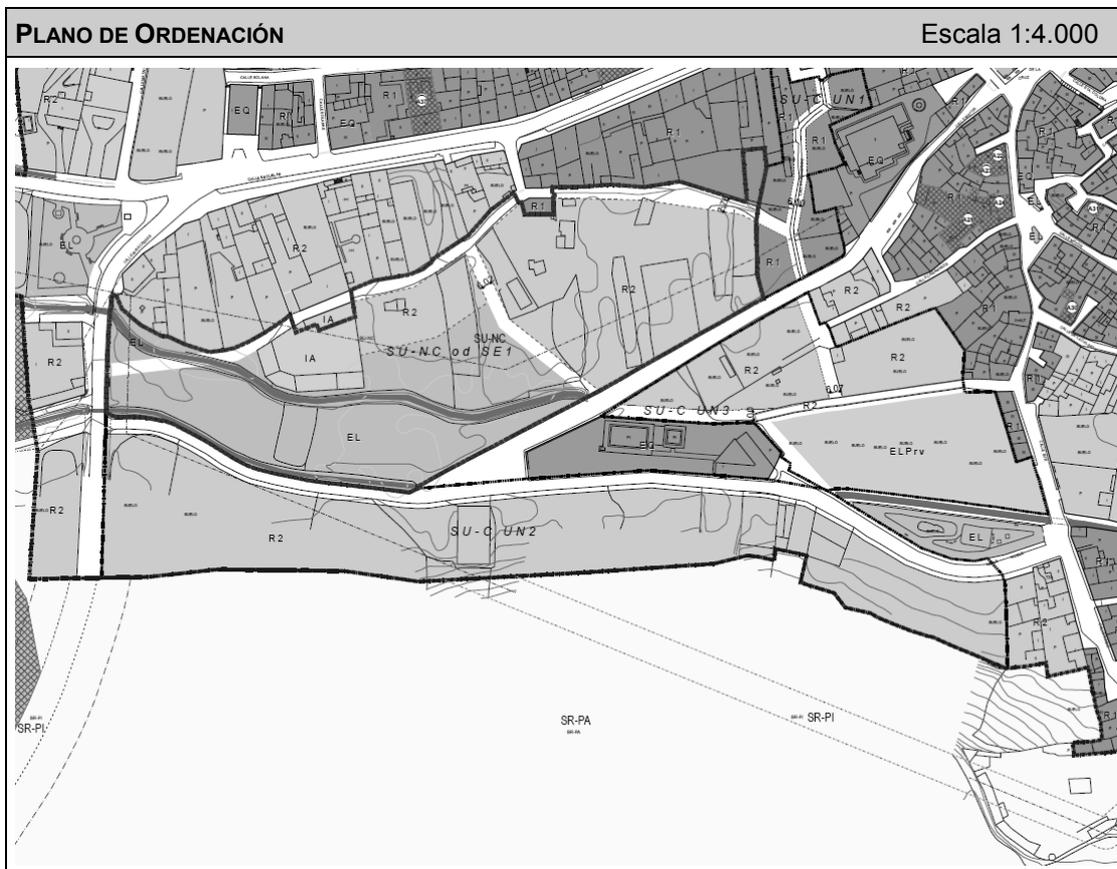
UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	SU-C UN1
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Total	3.126,95 m²	Objeto de la Normalización
Uso predominante	RESIDENCIAL	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	682,65 m ²	Reparcelación
Ordenanza de aplicación: Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		



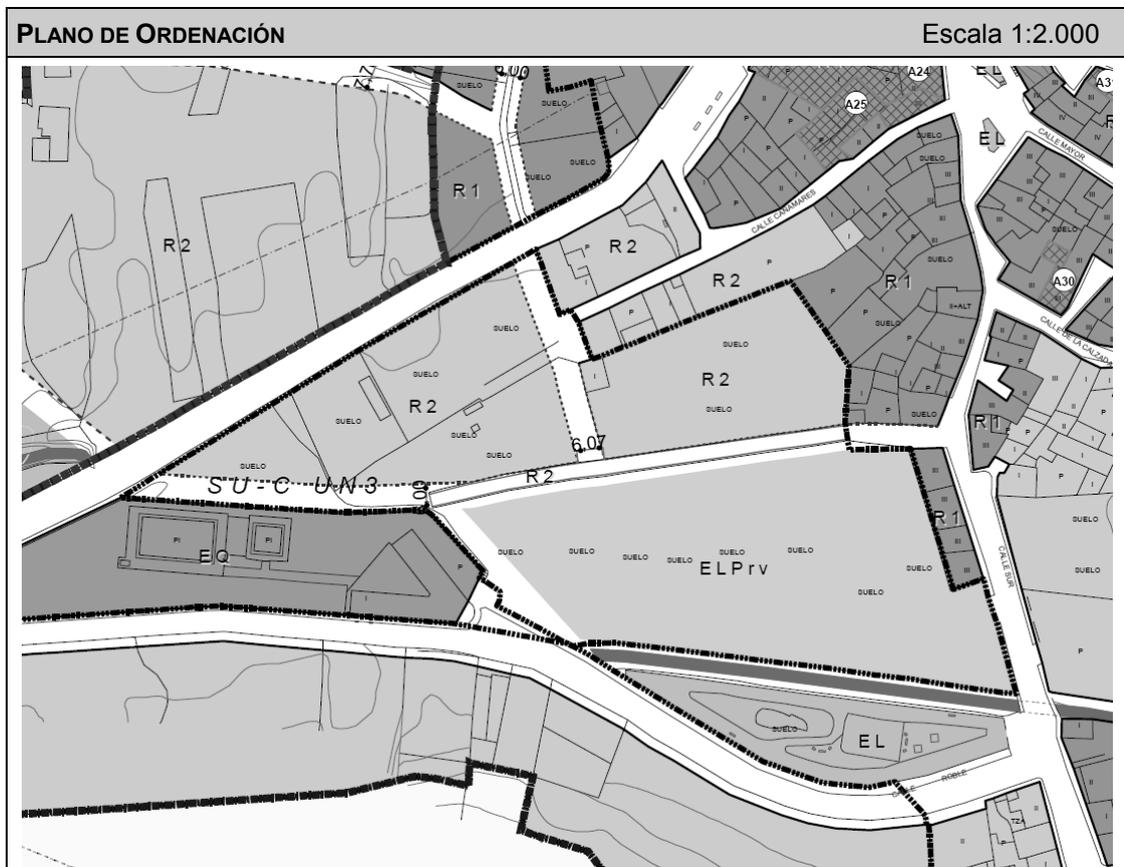
UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	SU-C UN2
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Total	19.088,69 m²	Objeto de la Normalización Regularizar vías públicas Completar los servicios urbanos Reparcelación
Uso predominante	RESIDENCIAL	
Cesiones: Vías Públicas	3.631,47 m ²	
Ordenanza de aplicación: Edificación en Áreas de Ampliación (R2)		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		



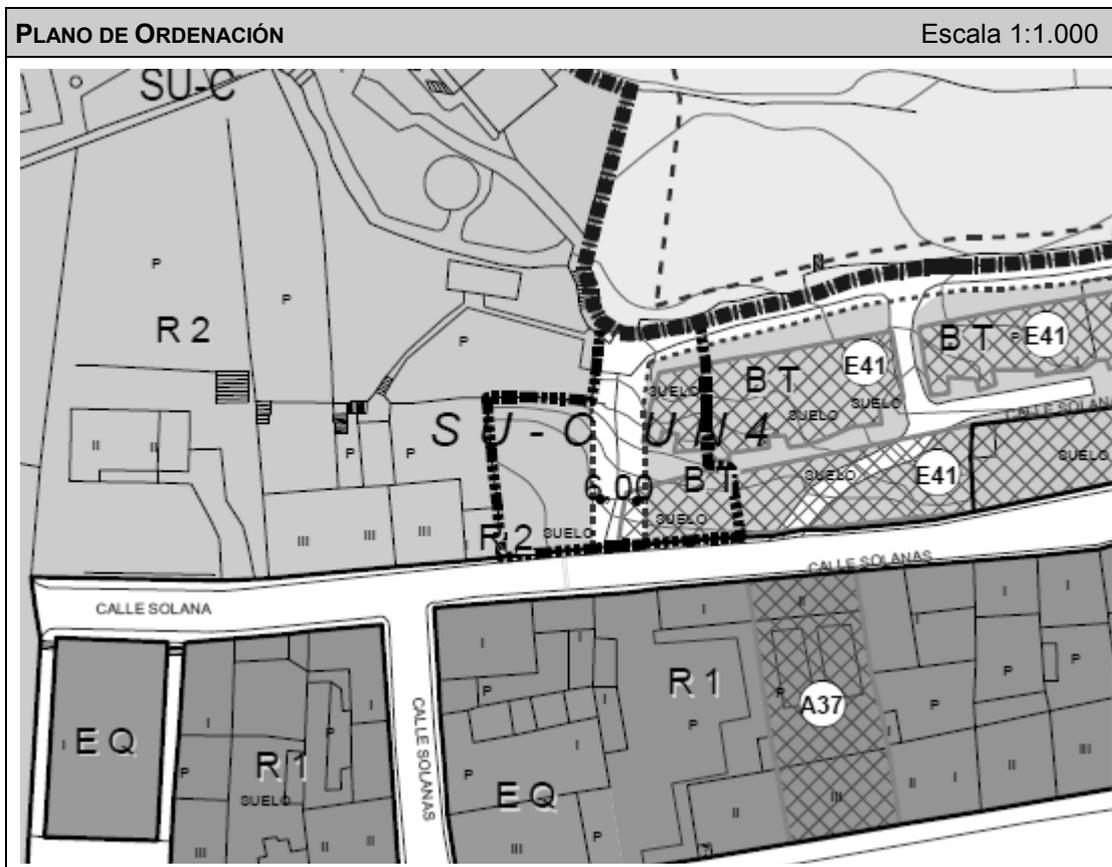
UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	SU-C UN3
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Total	10.253,03 m²	Objeto de la Normalización
Uso predominante	RESIDENCIAL	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	1.581,55 m ²	Reparcelación
Ordenanzas de aplicación: Edificación en Áreas de Ampliación (R2) y Espacios Libres Públicos (EL)		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		



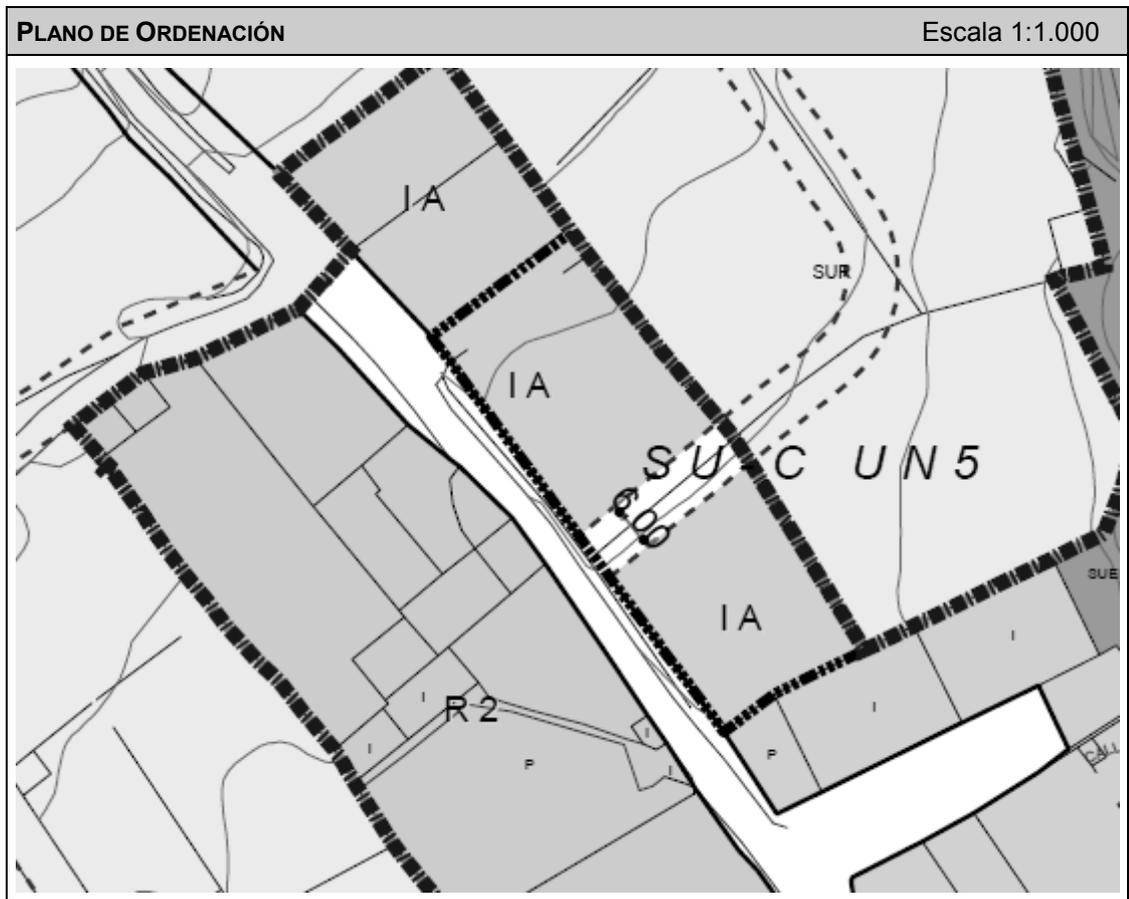
UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	SU-C UN4
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Total	549,09 m²	Objeto de la Normalización
Uso predominante	RESIDENCIAL	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	167,33 m ²	Reparcelación
Ordenanzas de aplicación: Edificación en Áreas de Ampliación (R2) y Arquitectura Tradicional - Bodegas (BT)		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		



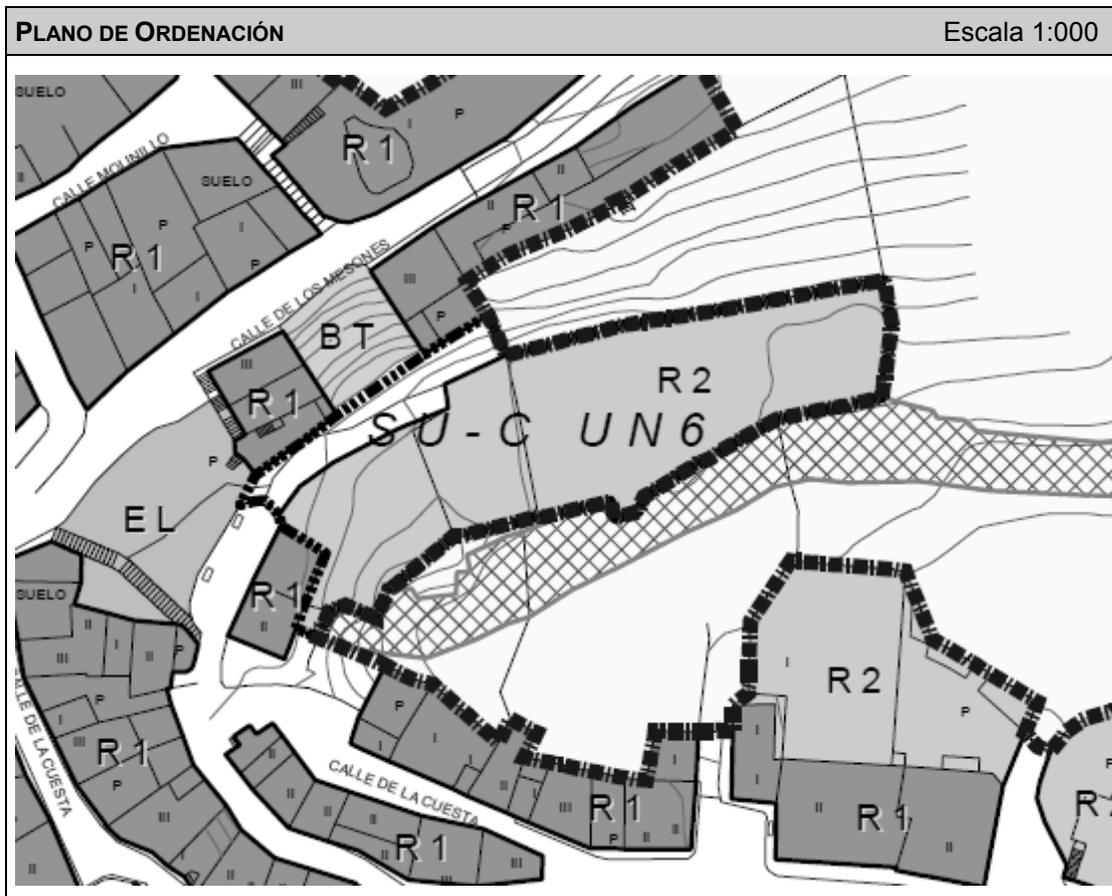
UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	SU-C UN5
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Total	1.168,24 m ²	Objeto de la Normalización
Uso predominante	INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	126,67 m ²	Reparcelación
Ordenanza de aplicación: Edificación Industrial y Agropecuaria (IA)		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		



UNIDAD DE NORMALIZACIÓN	SU-C UN6
Suelo Urbano Consolidado	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Total	1.349,57 m²	Objeto de la Normalización
Uso predominante	RESIDENCIAL	Regularizar vías públicas
Cesiones:		Completar los servicios urbanos
Vías Públicas	163,55 m ²	Reparcelación
Ordenanza de aplicación: Edificación en Áreas de Ampliación (R2)		
INSTRUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
PROYECTO DE NORMALIZACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
INICIATIVA Y MODO DE GESTIÓN		
GESTIÓN PRIVADA		



ANEJO 3. FICHAS DE SECTORES DE SU-NC



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ANTIGÜEDAD (PALENCIA)



APROBACIÓN INICIAL



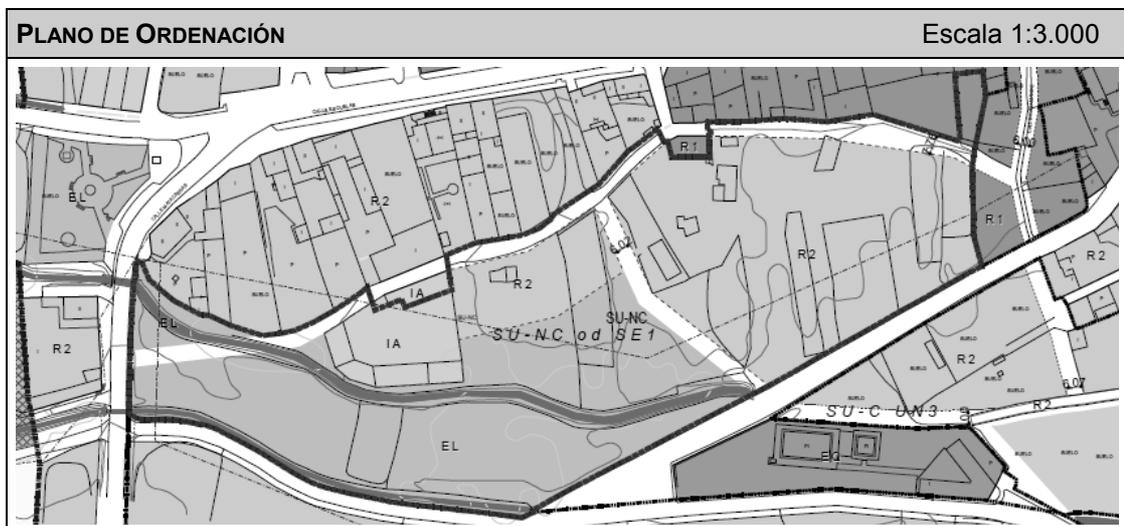
GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Agosto 2019

SECTOR	SU-NC od SE1
Suelo Urbano No Consolidado	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total	23.055,30 m²	Uso predominante	RESIDENCIAL
Densidad de edificación	0,40 m²/m²	Usos prohibidos	según Normativa
Edificabilidad máxima	9.222,12 m ²	Usos compatibles	equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Densidad de población	20 viv./Ha	Índice de variedad de uso	10%
Cesiones mínimas según legislación (1)		Índice de variedad tipológica	no se establece
		Índice de integración social	mínimo legal (2)

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA			
Ordenanza de aplicación:			
Edificación en Áreas de Ampliación (R2)			
Aprovechamiento medio	0,40 m²/m²	Sistemas locales	
Aprovechamiento lucrativo total	9.222,12 m²	Vías públicas	2.269,20 m ²
Número total de viviendas	46	Servicios urbanos	no se establece
Número de Unidades de Actuación	1	Espacios libres públicos	9.899,58 m ²
Plazo máximo de ejecución	8 años	Equipamientos públicos	no se establece
		Plazas de aparcamiento	92
GESTIÓN			
Sistema de Actuación:			COMPENSACIÓN



OTRAS CONDICIONES

- (1) Toda la superficie de cesión se hace en espacios libres públicos (art. 106.2.a RUCyL).
- (2) El índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, podrá excusarse en el Sector debido a los objetivos municipales en materia de vivienda (art. 122.2.e.1º. RUCyL).
- El Proyecto de Urbanización incorporará un estudio hidrológico-hidráulico del arroyo del Prado.

ANEJO 4. FICHAS DE SECTORES DE SUR



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ANTIGÜEDAD (PALENCIA)



APROBACIÓN INICIAL

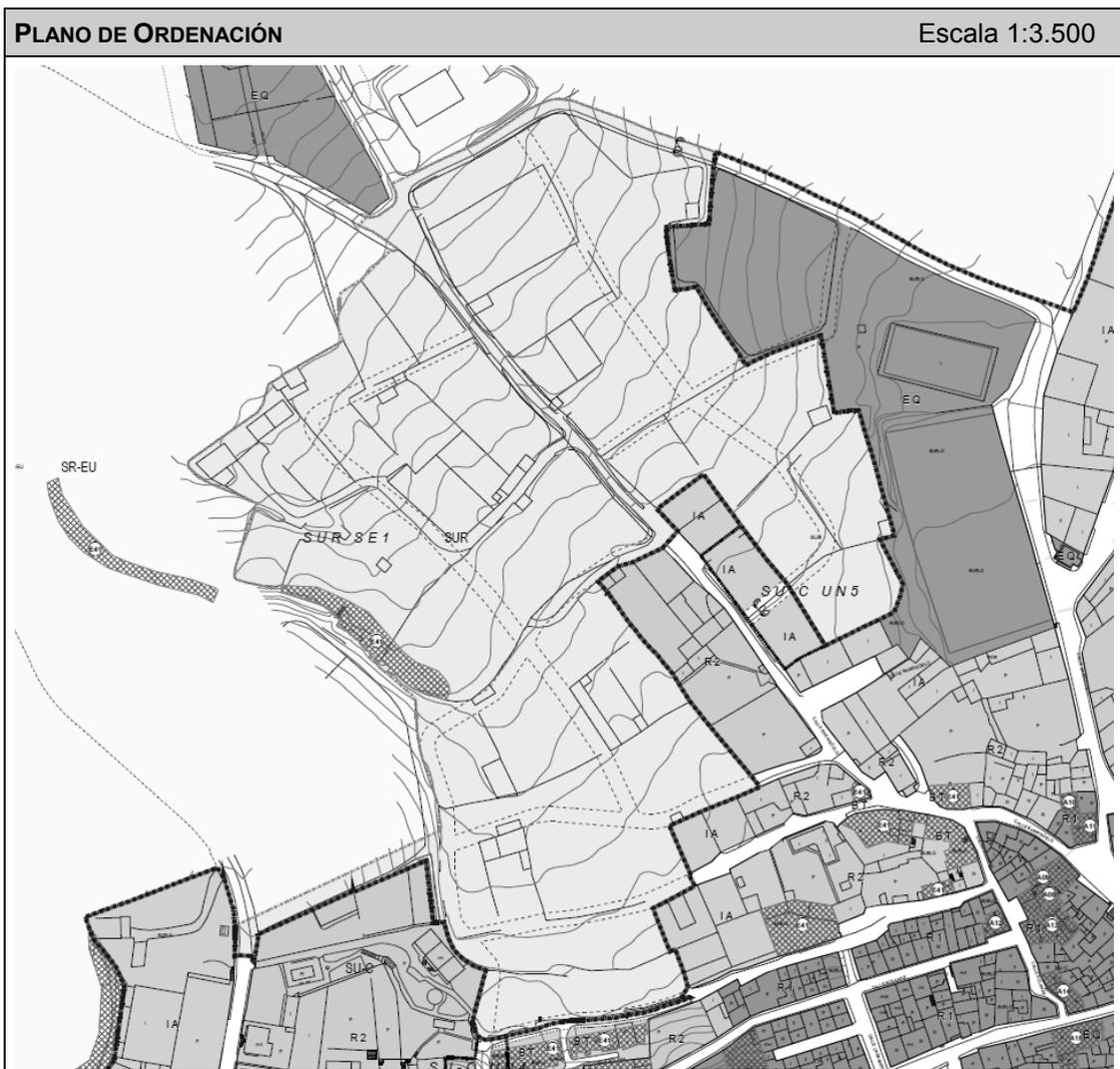


GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Agosto 2019

SECTOR	SUR SE1
Suelo Urbanizable	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Total	54.075,75 m²	Uso predominante	INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO
Densidad de edificación	0,50 m²/m²	Usos compatibles	residencial, equipamiento, espacios libres, viario, garaje y aparcamiento
Edificabilidad máxima	27.037,88 m ²	Usos prohibidos	según Normativa
Densidad de población	30 viv./Ha	Índice de variedad de uso	25%
Plazo máximo de ejecución	8 años	Índice de variedad tipológica	no se establece
Cesiones mínimas según legislación		Índice de integración social	mínimo legal (1)



PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA	
Ordenanza de aplicación:	Edificación Industrial y Agropecuaria (IA) y Edificación en Áreas de Ampliación (R2)
Instrumento de planeamiento de desarrollo:	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN	
Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN

OTRAS CONDICIONES
(1) El índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, podrá excusarse en el Sector debido a los objetivos municipales en materia de vivienda (art. 122.2.e.1º. RUCyL).
El Plan Parcial se someterá a evaluación de impacto ambiental simplificada, conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

ANEJO 5. PLANOS DE ORDENACIÓN



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES ANTIGÜEDAD (PALENCIA)



APROBACIÓN INICIAL



GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Agosto 2019