

DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA

**AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE
ARGANZÓN. (BURGOS)**

ABRIL 2010



Elaborado por:  **cotesa**

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	3
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	3
CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO ASUMIDO Y EN TRAMITACIÓN	9
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	10
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	10
CAPÍTULO 2. USOS BÁSICOS	12
CAPÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS	24
CAPÍTULO 4. USOS GLOBALES	39
TÍTULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	40
CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA	40
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD	54
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES	57
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD	64
CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS	66
CAPÍTULO 6. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	74
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	76
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS	76
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES	79
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS	80
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	84
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	84
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN	89
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	113
TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE	116
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	116
CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	118
TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	122
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	122
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO	126
CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	128
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO	140
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO ..	143
TÍTULO VIII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NUM	156
CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	156
CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NUM	159
TÍTULO IX. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	169
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	169
CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS	170
CAPÍTULO 3. CONTROL URBANÍSTICO	184
CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN Y RUINA DE EDIFICACIONES	188

TITULO X. ANEXOS.....	191
CAPÍTULO 1. ANEXO 1: FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN Y DE EXPROPIACIÓN	191
CAPÍTULO 2. ANEXO 2: FICHAS DE SECTORES	192
TITULO XI. ÍNDICE DE ARTÍCULOS.....	194

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y Alcance de las Normas Urbanísticas Municipales

1. Las Normas Urbanísticas Municipales, NUM, de La Puebla de Arganzón, tienen su marco legal como instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a la cual da cumplimiento. Contienen la ordenación y uso del suelo para todo el término municipal y establecen las condiciones para su transformación o conservación.
2. Así mismo, también dan cumplimiento a las Leyes 10/2002 de 10 de julio, 21/2002 de 27 de diciembre, 13/2003 de 23 de diciembre, 13/2005 de 27 de diciembre, 4/2008 de 15 de septiembre, y 4/2008 de 15 de septiembre (Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), de modificaciones de la Ley mencionada, y al Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 2. Objeto y Finalidad

1. Las Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado (correspondiente al núcleo de La Puebla de Arganzón y el núcleo anexo de Villanueva de Oca), estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. Su finalidad es la **redacción** de unas Normas Urbanísticas Municipales que sustituyan a las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente vigentes, aprobadas en el año 1994, redactándose el nuevo documento de acuerdo a la normativa urbanística vigente, como nuevo planeamiento general, debido a la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico al nuevo marco legal.

Artículo 3. Ámbito de Aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales son de aplicación en la totalidad del término municipal de La Puebla de Arganzón.

Artículo 4. Vigencia

1. La vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.
2. Las Normas Urbanísticas Municipales entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCyL).
3. El acuerdo de aprobación definitiva publicado en el Boletín Oficial de la Provincia irá acompañado de la Memoria Vinculante, de la Normativa Reguladora y de una relación de los documentos que forman las Normas Urbanísticas Municipales como son: Documentos de Información, análisis y diagnóstico, Planos de Ordenación y el Catálogo.
4. Una vez publicado definitivamente el presente documento de Normas Urbanísticas Municipales, será público, obligatorio y ejecutivo.

Artículo 5. Obligatoriedad

Las NUM y los planes y proyectos que las desarrollen, obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones.

Artículo 6. Ejecutoriedad

La ejecutoriedad del planeamiento implica que una vez transcurridos veinte días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las NUM al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos y otros espacios libres públicos, zonas deportivas y otros análogos, con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

Artículo 7. División Urbanística del Territorio

1. A los efectos urbanísticos de estas Normas Urbanísticas Municipales, la totalidad del territorio municipal se considera dividido en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. Las definiciones y regímenes correspondientes de los distintos tipos se especifican en los TITULO V, TITULO VI y TITULO VII de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
2. Esta clasificación constituye la división del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento, usos y gestión que le son de aplicación según se detalla en las normas que le corresponda.

Artículo 8. Revisión y Sustitución

1. La revisión del presente instrumento de planeamiento vendrá motivada, además de las situaciones indicadas en el artículo 57.1 de la LUCyL/99, por la total reconsideración de la ordenación general en él establecida, tales como la elección de un modelo territorial distinto al previsto por estas NUM, la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas NUM, o el agotamiento de la capacidad de asentamiento establecida en estas NUM.
2. La aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas Municipales producirá la sustitución del instrumento de planeamiento en vigor, según se indica en el artículo 57.2 de la LUCyL/99.
3. Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hicieran necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas Urbanísticas Municipales por el instrumento de planeamiento adecuado. En cuanto a las determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL/99.

Artículo 9. Modificaciones, Supletoriedad y Normativa Complementaria

1. Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes NUM que no impliquen revisión, se considerarán como modificación de las mismas.
2. Las modificaciones contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.
3. En todo lo no regulado por las Normas Urbanísticas Municipales será de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial:
 - a) Con carácter básico será de aplicación:

- i. La legislación de régimen local, así por ejemplo: la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales; Ley 1/1998 de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León, etc...
 - ii. La legislación urbanística constituida por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo; la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (LUCyL); el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; y por el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; además de las modificaciones realizadas en dichas leyes.
- b) Con carácter sectorial serán de aplicación la legislación y disposiciones de los diferentes departamentos ministeriales autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

Artículo 10. Documentos que integran las Normas Urbanísticas Municipales.

1. Las Normas Urbanísticas Municipales están integradas por los siguientes documentos:
 - a) DI.- Documentos de información. Denominados bajo las siglas "DI". Son los siguientes:
 - DI - MI.- Memoria de Información
 - DI - PI.- Planos de Información
 - DI - IA.- Informe de Sostenibilidad Ambiental
 - b) DN.- Documentos Normativos, denominados bajo las siglas "DN". Son los siguientes:
 - DN - MV.- Memoria vinculante.
 - DN - NU.- Normativa Urbanística.
 - DN - CT.- Catálogo.
 - c) DN - PO.- Planos de Ordenación.
2. El contenido de cada uno de estos documentos se ajusta a lo dispuesto en el artículo 130 del RUCyL.

Artículo 11. Interpretación del Planeamiento

1. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (artículo 3 del Código Civil).
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas; entre mediciones sobre plano y cota señalada, prevalecerá esta última; y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Los Planos de Ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de la normativa que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y la Normativa (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.
5. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la interpretación más favorable:
 - a) Al equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y las dotaciones urbanísticas.
 - b) A la menor edificabilidad.
 - c) Al aumento de la proporción de los espacios libres públicos.
 - d) A la mejor conservación del patrimonio urbano protegido.
 - e) Al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje urbano.
 - f) A la menor transformación de usos y actividades.
 - g) Al interés general de la colectividad de acuerdo con las finalidades expresadas en la legislación urbanística y en la Memoria de las Normas Urbanísticas Municipales.
 - h) A la menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.

Todo ello, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos. La competencia de interpretación corresponde al Ayuntamiento de La Puebla de Arganzón en el ejercicio de su competencia urbanística.

Artículo 12. Información Urbanística

1. Cualquier interesado podrá consultar el planeamiento urbanístico de La Puebla de Arganzón. A tales efectos, existirá una copia de las Normas Urbanísticas Municipales y de cualquier otro instrumento de planeamiento en las dependencias municipales destinada a su consulta pública.
2. La obtención de copia total o parcial de los expedientes administrativos se regirá por lo previsto en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 13. Determinaciones de Ordenación General del Catálogo

1. Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan, como uno de sus Instrumentos Normativos, un Catálogo de elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser protegidos, conservados o recuperados.
2. El Catálogo de las NUM identifica y describe los elementos situados dentro del conjunto del municipio que deben ser preservados y valorizados total o parcialmente, estableciendo para los mismos las medidas de protección que procedan con el fin de garantizar la preservación de sus valores. Para ello las NUM establecen unos niveles de protección en base a la información disponible de los edificios y elementos, a partir de la que se determinan las medidas de actuación necesarias definidas en la correspondiente normativa del Catálogo.
3. Se consideran determinaciones de ordenación general las disposiciones normativas establecidas en el documento normativo Catálogo DN-CT, y comprenden el régimen de protección, los criterios y las fichas de catálogo. Tienen un carácter complementario las determinaciones desarrolladas en las ordenanzas de edificación.

4. A efectos de determinación del régimen de tutela de los bienes incluidos en el Catálogo, en el mismo se diferencian dos secciones autónomas, denominadas catálogo arqueológico y catálogo de elementos arquitectónicos. Para cada una de dichas secciones se establecen los criterios, niveles y normativa específica de protección.

Artículo 14. Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH)

1. En cumplimiento de la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural, y específicamente del Artículo 43 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la declaración como Bien de Interés Cultural con Categoría de Conjunto Histórico de la Villa de La Puebla de Arganzón, obliga a la redacción de un Plan Especial de Protección. El citado Plan Especial complementará las presentes Normas Urbanísticas Municipales, definiendo con precisión las condiciones de ordenación en el interior del ámbito declarado de Interés Cultural.

2. La redacción del citado PECH se realiza de manera simultánea y coordinada con las presentes Normas Urbanísticas, en aras de la máxima coherencia y coordinación entre sus determinaciones, siendo las del Plan Especial vinculantes a todos los efectos dentro del recinto declarado Conjunto Histórico.

3. Ambos documentos se redactan y tramitan de forma paralela, si bien manteniendo su especificidad como figuras de planeamiento independientes y complementarias.

4. Las NUM, como instrumento de rango normativo superior y de carácter general para todo el término municipal, establece las determinaciones básicas que han de regir en las actuaciones que se desarrollen en el conjunto histórico, siendo el PECH el que las desarrolla en detalle, ajustándolas y adaptándolas dentro de los márgenes y umbrales que las propias Normas Urbanísticas establecen en su Artículo 15.

Artículo 15. Interpretación y coherencia de las NUM en relación al PECH

1. El PECH, redactado como instrumento complementario de las NUM, asumirá las líneas básicas de la ordenación de las presentes Normas Urbanísticas, si bien podrá mantener su autonomía en la regulación de su ámbito específico de actuación (Patrimonio Cultural y Conjunto Histórico), para los cuáles el PECH podrá establecer con precisión las determinaciones de ordenación detallada.

2. A fin de garantizar la correcta y coordinada interrelación entre ambos documentos habrá de tenerse en cuenta lo siguiente:

- a) Las NUM, como instrumento de planeamiento general, establece los objetivos y condiciones generales de la ordenación del término municipal, que el PECH asumirá en tanto no resulten contradictorias con los objetivos específicos del mismo. En este sentido, el PECH asumirá las determinaciones establecidas por las NUM en cuanto a clasificación y sistemas generales y locales.
- b) Las NUM elaboran un Catálogo de elementos protegidos para todo el término municipal, que el Plan Especial podrá completar, ajustar y/o precisar exclusivamente sobre el ámbito correspondiente a la delimitación del Conjunto Histórico.
- c) Las NUM establecen las condiciones de ordenación detallada de todo el suelo urbano del término municipal, incluido el Conjunto Histórico. El PECH podrá modificar, ajustar y/o establecer condiciones de ordenación detallada dentro del ámbito de la delimitación del Conjunto Histórico, que serán asumidas por las NUM, a fin de la consecución de un documento integrado.

- d) El PECH desarrollará la justificación de aquellas alteraciones en la ordenación de suelo urbano (alineaciones, volúmenes, parcelaciones, etc.) sobre las cuales las NUM carecen, a partir de la aprobación del RPPCCyL¹, de capacidad jurídica.
 - e) El PECH establecerá de manera específica condiciones para la preservación de los valores patrimoniales en el interior del conjunto histórico, tanto a través de a ordenación detallada como a través del establecimiento de otros parámetros tales como la urbanización, las instalaciones, etc.
3. Si existiera contradicción entre las determinaciones establecidas en el PECH respecto a las indicaciones de las NUM, la prevalencia será la siguiente, exclusivamente dentro del ámbito declarado de Interés Cultural:
- a) En lo relativo a las determinaciones de ordenación general, excepto al Catálogo de Protección, prevalecerán las de las Normas Urbanísticas Municipales.
 - b) En lo relativo al resto de los aspectos de ordenación detallada, primarán las condiciones desarrolladas en el PECH en lo relativo a condiciones específicas de uso o de condiciones de edificación.
 - c) Las definiciones y condiciones básicas de gestión, serán con carácter general las establecidas en el planeamiento general, y con carácter complementario las precisiones específicas que contenga el Plan Especial.

¹ RPPCCyL: Reglamento de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

CAPÍTULO 2. PLANEAMIENTO ASUMIDO Y EN TRAMITACIÓN

Artículo 16. Sectores de Suelo Urbanizable asumidos

1. Estas NUM consideran como asumidos los sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable) que en el momento de redacción de estas NUM se encuentren en proceso de desarrollo de acuerdo con la siguiente lógica normativa: aprobación definitiva de su instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, y de su instrumento de gestión: Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización). Se denominan SAU-A. Para ellos, las NUM asumen las determinaciones de ordenación general y detallada aprobadas en los documentos tramitados y que han sido parcialmente grafiadas en los planos de ordenación. En caso de discrepancia entre lo grafiado por las presentes NUM y lo determinado por el Plan Parcial, prevalecerá el documento de Plan Parcial y Proyecto de Actuación aprobados, con todas las determinaciones ahí indicadas (ubicación y uso de equipamientos, espacios libres, locales comerciales,...).
2. Las NUM definen los siguientes SAU asumidos (2 en total):
 - IBAIALDE: SAU-A R2
 - ARALAR: SAU-A R3

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 17. Definición

1. Las condiciones generales de los Usos en Suelo Urbano son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto las Normas Urbanísticas o el planeamiento que las desarrolle.
2. En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan a lo largo de este Título.

Artículo 18. Clases de usos

1. La ordenación de usos se establece con tres clases: básicos, pormenorizados y globales:
 - a) Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contemplado en estas NUM. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.
 - b) Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada Ordenanza.
 - c) Los usos globales corresponden con el nivel más agregado de definición de usos y constituyen la base de la zonificación de usos en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Artículo 19. Ámbito de Aplicación

1. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, reestructuración y cambio de uso.
2. Los usos que las NUM asignan a diferentes zonas se consideran usos propuestos. Las actividades que existieran en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes NUM, se consideran usos existentes.
3. Serán autorizables los usos existentes de hecho en la fecha anteriormente indicada que, coincidiendo con alguno de los propuestos para el predio en que estuvieran situados, reúnan las condiciones mínimas establecidas en estas normas para cada uso a efectos de legalización. Así mismo, serán autorizables los usos existentes de hecho que, no coincidiendo con el propuesto para esa zona, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación y siempre que cumplan las condiciones mínimas antes citadas.
4. Se considera que existe supresión o extinción de un uso cuando cese la actividad del mismo totalmente en el local o predio en el que estuviera instalado.
5. En el caso de que el local existente no cumpliera las condiciones de edificación de ninguno de los usos propuestos, sería autorizable cualquiera de éstos siempre que reuniera las condiciones mínimas de legalización señaladas en las normas de estas NUM.

6. En los edificios o parcelas incorporadas al **Catálogo** de las presentes NUM se podrá mantener el uso básico existente en el momento de aprobación definitiva de las NUM, siempre que este uso estuviese autorizado por licencia de apertura y/o actividad.

De forma general, quedan prohibidos para los edificios y parcelas contenidas en el Catálogo los usos básicos de Industria, Almacén y Talleres en todos sus niveles, que sólo se autorizarán cuando se garantice la completa rehabilitación y conservación del inmueble; los usos pormenorizados prioritarios serán los Residencial en Edificación Colectiva, Residencial en Edificación Unifamiliar y Dotacional Equipamientos.

En cualquier caso, los cambios de usos básicos y pormenorizados de los edificios y parcelas contenidas en el Catálogo, requerirán de la aprobación del organismo competente en materia de patrimonio cultural de Burgos.

7. El Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH) de La Puebla de Arganzón podrá alterar sustancialmente el régimen de los usos básicos en el interior del recinto del PECH.

Artículo 20. Obras en Edificios Existentes

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la ordenanza correspondiente.

Artículo 21. Locales en Sótano

1. Ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta con el que deberá estar relacionado. Se exceptúa de esta premisa el uso de almacén, que sí podrá situarse en planta sótano de forma independiente al uso que se realice en la planta baja, y el uso de garaje y estacionamiento.

2. En los sótanos podrán autorizarse aquellos usos que las respectivas ordenanzas contemplen como compatibles para la planta baja, siempre que el local cumpla todos y cada uno de los requisitos que exijan, tanto la normativa urbanística municipal como la regulación sectorial que afecte al uso específico que se pretenda realizar. Estos usos serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos, con total cumplimiento de lo dispuesto por el CTE en su Documento Básico de Seguridad contra el Incendio (DB-SI).

CAPÍTULO 2. USOS BÁSICOS

Artículo 22. Definiciones y niveles de los usos básicos

1. A efectos de aplicación de las presentes normas se consideran los siguientes:

- 1 **Vivienda:** alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

Se establecen los siguientes niveles o tipos dependiendo del número de viviendas a las que sirve el acceso:

- Nivel 1 - Vivienda Colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas.
- Nivel 2 - Vivienda Unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial con acceso y servicios exclusivos para una sola vivienda.

- 2 **Residencia comunitaria:** todo edificio, o parte de él, destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, apartamentos tutelados de personas mayores,..., incluidas las casas de huéspedes.

- 3 **Comercio y servicios:** locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías (como zapaterías, tiendas de alimentación, etc.), o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo (como peluquerías, etc.).

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- Comercio y Servicios Nivel 1: superficie máxima 300 m² de superficie de venta al público.
- Comercio y Servicios Nivel 2: superficie máxima 500 m² de superficie de venta al público.
- Comercio y Servicios Nivel 3: superficie superior a 500 m² de superficie de venta al público.

- 4 **Oficinas:** locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como bancos, seguros, etc., o destinados a la prestación de servicios privados al público, como despachos profesionales o análogos.

- 5 **Hospedaje:** locales de servicio al público destinados al alojamiento eventual o temporal de transeúntes como hoteles, hostales, aparta-hoteles, pensiones, casas de turismo rural, y análogos.

- 6 **Espectáculo y reunión:** locales abiertos al público con fines de cultura y recreo, como cines, teatros, salas de exposiciones y de conferencias, etc.

- 7 **Hostelería:** locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: restaurantes y similares, bares, bares musicales, salas de fiestas y discotecas.

- 8 **Taller:** locales destinados a la realización de artes u oficios de construcción, electricidad, fontanería, óptica, relojería, confección, cestería, encuadernación, artes gráficas, joyería, peletería, reparación de automóviles y análogos, así como las instalaciones destinadas a servicios urbanos y particulares.

Las actividades que se realicen nunca superarán los 75 Kw de potencia instalada.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- Taller Nivel 1: superficie máxima 350 m², en planta baja, y sótanos o semisótanos vinculados a planta baja.
- Taller Nivel 2: superficie máxima 550 m², en planta baja, y sótanos o semisótanos vinculados a planta baja.
- Taller Nivel 3: superficie máxima 850 m², en planta baja, y sótanos o semisótanos vinculados a planta baja.

9 Industria: establecimientos dedicados a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, preparación para otras transformaciones incluso envasado, transporte y distribución, recogidas en la relación de actividades contaminantes del Decreto 16/2002 de Prevención y Control integrados de la contaminación. Se incluyen aquí también los destinados a usos agrícolas o ganaderos.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- Industria Nivel 1: pequeña industria entre medianeras, superficie máxima 300 m². Si coexiste con uso de vivienda en el mismo edificio, la actividad industrial deberá ser compatible con la residencia. Nunca por encima del uso de vivienda.
- Industria Nivel 2: industria media, exenta o entre medianeras (edificio industrial y nave nido), superficie máxima 2.000 m². Si coexiste con uso de vivienda, la actividad industrial deberá ser compatible con la residencia.

10 Almacén: locales destinados a la guarda, conservación y distribución de las materias primas elaboradas, con exclusivo suministro a otras industrias, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, sin servicio de venta directa al público.

Las actividades que se realicen nunca superarán los 75 Kw de potencia instalada.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- Almacén Nivel 1: en sótano o semisótano, siempre vinculado a alguno de los usos de la planta baja. Superficie máxima 350 m². En planta baja, sin vinculación, hasta 150 m².
- Almacén Nivel 2: en planta baja, en sótano o semisótano sin que exista vinculación a otros usos. Superficie máxima 550 m².
- Almacén Nivel 3: ocupando mayor superficie o situado en otra posición.

11 Garaje y estacionamiento: locales y espacios para la estancia de vehículos de automóviles, incluyendo los espacios de acceso.

12 Colectivo: locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados, a la asistencia a la población enferma o desprotegida (hospitales, centros de salud, residencia de ancianos, etc.), culturales, y en general, a los usos de carácter colectivo.

13 Religioso: locales, instalaciones, construcciones y espacios destinados a la celebración de diferentes cultos (iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.).

14 Deportivo: instalaciones para la práctica deportiva.

15 Parque y jardín: terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su uso:

- Parque y jardín Nivel 1: parque y jardín de uso y dominio público.
- Parque y jardín Nivel 2: parque y jardín de uso privado.

- 16 Servicios urbanos: instalaciones o espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones de servicios como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, depuración, recogida, depósito y tratamiento de residuos, gas, y demás servicios esenciales o de interés general como cementerios, abastecimiento (mercados y centro de distribución) y transporte y comunicaciones (centros de comunicaciones, usos ferroviarios, estaciones de viajeros y mercancías).
- 17 Usos especiales: no incluidos en ninguna otra categoría, como gasolineras, estaciones de servicio (toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gasoil o lubricantes, y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor), lavaderos de coches al aire libre, etc.
- 18 Viaro y comunicación: 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 23. Adecuación a la Ley de Prevención Ambiental

1. Se excluyen de esta relación las actividades consideradas en la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (Ley 11/2003 de 8 de abril) como propias y exclusivas de suelo rústico, a saber: construcciones para la alimentación de la fauna y de especies cinegéticas, dispositivos sonoros para ahuyentar a los pájaros, tratamientos sanitarios en tierras agrícolas y forestales, e instalaciones avícolas, etc.
2. Por su carácter potencialmente contaminante, se ubicarán con carácter general fuera del tejido urbano aquellas actividades e instalaciones incorporadas al Anexo I de la Ley de Prevención Ambiental, relativas a las Autorizaciones Ambientales, o aquellas otras que superen los umbrales establecidos en la presente normativa para los usos pormenorizados en suelo urbano.
3. En todo caso, estos usos quedarán sometidos a las excepciones, umbrales y restricciones remitidos a la Ley de Prevención Ambiental, con objeto de controlar su proceso productivo, limitar su superficie instalada, potencia mecánica, emisiones, vertidos y producción, a los efectos de preservar la calidad habitacional de los núcleos urbanos de aquellas actividades generadores de efectos nocivos, insalubres o peligrosos para las personas.

Artículo 24. Compatibilidad entre usos básicos

1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que definen los usos pormenorizados, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos excepto la vivienda junto a: talleres de superficie construida > 550 m² (Taller nivel 3); almacenes en planta baja, sótano o semisótano sin que exista vinculación a otros usos, de superficie construida ≥ 550 m² (Almacén nivel 3); e industria de superficie construida ≥ 300 m² (Industria nivel 2).
2. Tampoco se admiten discotecas y salas de fiestas en edificios con viviendas.
3. Desde los accesos comunes en edificios de viviendas sólo se podrá dar acceso a los destinados a otros usos básicos distintos de vivienda o despachos profesionales que en su conjunto no excedan de una superficie construida de 300 m². En cualquier caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.
4. Con la excepción de despachos profesionales, no podrá situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por viviendas.
5. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma, de la profesión, función pública y oficina, de que sea titular el inquilino (tanto en régimen de propiedad como de alquiler).

6. No se permitirán bares, bares musicales, discotecas, salas de fiesta y análogos, cuando aún siendo posible su instalación individual, debido a su concentración produzcan efectos aditivos de contaminación sonora o repercusión ambiental en los términos establecidos en la normativa autonómica y municipal aplicables.

7. Cuando se de integración de usos en un mismo local, por ejemplo tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta normativa 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.

Artículo 25. Plazas de aparcamiento

1. Como regla general se aplicarán los estándares de dotación de aparcamientos señalados a continuación:

- vivienda, apartamento o estudio: 1 plaza por vivienda hasta 150 m² construidos; otra cada 100 m² o fracción superior a 50 m²,
- residencia comunitaria: 1 plaza por cada 6 dormitorios,
- comercio y servicios en edificio exclusivo: los indicados en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamientos Comerciales de Castilla y León. Se establecen como superficies mínimas 1 plaza por cada 80 m² para la zona situada dentro del Conjunto Histórico y 1 plaza por cada 120 m² para el resto,
- oficinas: 1 plaza por cada 80 m² construidos para la zona situada dentro del Conjunto Histórico y 1 plaza por cada 120 m² construidos para el resto,
- hospedaje: 1 plaza por cada 6 habitaciones para la zona situada dentro del Conjunto Histórico y 1 plaza por cada 8 habitaciones para el resto,
- hostelería en edificio exclusivo: 1 plaza por cada 100 m² construidos,
- espectáculo y reunión: 1 plaza por cada 25 localidades o 1 plaza por cada 100 m² construidos,
- talleres y almacenes: 1 plaza por cada 100 m² construidos,
- industria: 1 plaza por cada 150 m² construidos,
- colectivo: 1 plaza por cada 80 m² construidos para la zona situada dentro del Conjunto Histórico y 1 plaza por cada 150 m² construidos para el resto.
- deportivo: 1 plaza por cada 25 espectadores,
- uso especial: se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad del mismo, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² construidos.

2. En el caso de edificios catalogados o cuando las dimensiones o tamaño del solar lo hicieran aconsejable por no existir solución técnica adecuada, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligatoriedad de proveer directamente en el edificio o solar las plazas de aparcamiento requeridas.

3. Las plazas de aparcamiento deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación en suelo o en subsuelo, salvo que se trate de actuaciones que desarrollen Estudios de Detalle o Planes Parciales que resuelvan la totalidad o parte de la dotación en espacios comunales específicos. Podrá autorizarse un único garaje para varios edificios, siempre que la distancia entre los accesos del edificio y de vehículos al garaje no sea superior a 150 m.

4. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.

Artículo 26. Condiciones del uso básico Vivienda nivel 1: Vivienda Colectiva

1. Además de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en la normativa sectorial y en las NUM, las viviendas cumplirán lo siguiente:

a) Condiciones de Situación:

- El acceso será común y se producirá desde la vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.
- No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos con la excepción indicada en el Artículo 107 (Condiciones de las piezas habitables).
- El portal tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 2,50 m.
- Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (estar, dormitorio, cocina) abiertas a vía pública, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública, o patio cerrado con las condiciones establecidas en esta normativa, en condiciones de seguridad, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Se prohíben las viviendas en edificaciones provisionales de madera o de cualquier otro material discordante con la tipología edificatoria típica de la zona, aunque estén destinadas para cubrir demandas puntuales de afluencia.

b) Programa de la vivienda:

- Las viviendas contarán como mínimo con un vestíbulo, una cocina, un salón-comedor, un baño, un dormitorio doble o dos individuales y un armario empotrado. Con carácter general no se admiten viviendas inferiores a 50 m² útiles, a excepción de los denominados estudios y apartamentos, regulados en este epígrafe.
- El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal.
- La cocina podrá incorporarse al salón comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.
- Las superficies útiles de las piezas, estancias o habitaciones serán, como mínimo, iguales que las dimensiones y superficies establecidas para las viviendas de Protección Oficial.
- Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores, o en su defecto contarán con las tomas necesarias para la instalación de una máquina secadora.
- Se permiten los estudios y apartamentos, entendiéndose como “apartamento” el alojamiento de un solo dormitorio y condiciones menos exigentes que las de vivienda mínima. La superficie será menor de 50 m² útiles e incluirá:
 - Estancia de 12 m² útiles como mínimo.
 - Dormitorio de 10 m² más armario.
 - Aseo de 3 m², compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo.
 - Cocina de 4 m². Se podrá disponer la cocina incorporada a la estancia, con una superficie total equivalente a la suma de ambas.
- Se admite como variante del apartamento el “estudio”, formado por estancia y dormitorio unidos, además del aseo y la cocina, con las mismas características del anterior y una superficie útil total comprendida entre 20 y 30 m².

c) Dimensiones de los huecos de paso:

- La anchura de las hojas de las puertas de las viviendas será como mínimo de 82,5 cm en entrada, 72,5 cm en todas las piezas y en baño principal, y de 62,5 cm en aseos y también en baño principal de viviendas unifamiliares.
- Los pasillos, en tramos de hasta 90 cm de longitud, tendrán un ancho mínimo de 80 cm. Para longitudes superiores será de 90 cm, admitiendo estrecharse hasta 70 cm en tramo no superior a 30 cm.

d) Dotación de aparcamiento:

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos y otra cada 100 m² o fracción superior a 50 m², y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, estudio y apartamento.
- Solamente en el caso de imposibilidad técnica (que deberá ser debidamente justificada) en la ordenanza R1, podrá admitirse la no disposición de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, estudio y apartamento.

Artículo 27. Condiciones del uso básico Vivienda nivel 2: Vivienda Unifamiliar

1. Además de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en la normativa sectorial y en las NUM, las viviendas cumplirán las condiciones de programa de vivienda, dimensiones de los huecos de paso y dotación de aparcamiento señaladas en las condiciones del uso básico Vivienda nivel 1: Vivienda Colectiva (Artículo 26), a excepción de las condiciones de situación que serán las siguientes:

a) Condiciones de Situación:

- Cada alojamiento familiar contará con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.
- No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos con la excepción indicada en el Artículo 107 (Condiciones de las piezas habitables).
- Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (estar, dormitorio, cocina) abiertas a vía pública, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública, o patio cerrado con las condiciones establecidas en esta normativa, en condiciones de seguridad, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Se prohíben las viviendas en edificaciones provisionales de madera o de cualquier otro material discordante con la tipología edificatoria típica de la zona, aunque estén destinadas para cubrir demandas puntuales de afluencia.

Artículo 28. Condiciones del uso básico Residencia comunitaria

1. Las residencias comunitarias son aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de las personas, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria (residencias de estudiantes, residencias religiosas, apartamentos tutelados de mayores, casacuartel de la Guardia Civil, o similares).

2. A parte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en cada caso, se cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas en el uso pormenorizado Residencial en Edificación Colectiva (Artículo 26) cuando su superficie no rebase los 500 m². En todo caso, les será de aplicación lo dispuesto en la Sección 5ª, CAPÍTULO 3 del TÍTULO II (Condiciones del uso pormenorizado Dotacional Equipamientos), así como en el Artículo 30, Artículo 31, Artículo 32, Artículo 33 y Artículo 34 .

3. En el caso de que las construcciones de este uso superen los 500 m², será obligatorio la presentación de un Estudio de Detalle que ordene el ámbito y en el que se muestre con claridad el impacto volumétrico de la propuesta. Seguirá criterios de mínimo impacto volumétrico, rotura de cornisas como máximo cada 8 m retranqueados dentro de la edificación, impidiendo fachadas continuas de más de 15 m.

Artículo 29. Condiciones del uso básico Industria

1. Deberán cumplir las condiciones del Decreto 159/1994 de 14 de julio por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas y el Decreto 66/1998 que lo modifica parcialmente, y las medidas correctoras en cuanto a ruidos y vibraciones que han de cumplir según el Decreto 3/1995 del 12 de enero por el que se establecen las condiciones a cumplir para los niveles sonoros o de vibraciones producidos en actividades clasificadas, y demás legislación autonómica posterior en vigor (o vigentes en su caso).

2. Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Norma que le sustituya.

3. Además de las condiciones de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

a) Aseos:

- Hasta 200 m² construidos, o diez trabajadores, contarán con un aseo por cada sexo compuesto por un inodoro y un lavabo, pudiendo ser necesario la instalación de ducha.
- Desde 200 hasta 1.500 m² construidos, o entre 11 y 30 trabajadores, un aseo por sexo con lavabo, inodoro y ducha.
- Desde 1.500 hasta 2.000 m² construidos, o entre 30 y 40 trabajadores, un aseo por sexo con dos inodoros, dos lavabos y dos duchas.
- Desde 2.000 hasta 3.000 m² construidos, o entre 40 y 50 trabajadores, un aseo por sexo y tres inodoros, tres lavabos y tres duchas.
- En cualquier caso se cumplirá lo establecido en la Ordenanza General de seguridad e Higiene en el trabajo.

b) Servicios sanitarios:

- Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Norma que la sustituya.

c) Escaleras:

- Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE) referente a la instalación de protección contra incendios.

d) Altura libre mínima:

- La altura libre mínima será de 3,00 m. En el caso de rehabilitación de la edificación para uso como talleres artísticos, de artesanía o reparación, o tratamientos de productos para el público directamente o a través de otros, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.

e) Ventilación e iluminación:

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

f) Emisiones y Residuos:

- Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el CAPÍTULO 2 del TÍTULO III de esta normativa y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.

g) Espacios libres:

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

h) Protección contra el fuego:

- Las edificaciones industriales entre medianeras resolverán en sí mismas las medidas de protección contra el fuego establecidas en la normativa correspondiente, CTE DB-SI, y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse un callejón de 5,00 m de ancho, libre de obstáculos, de los laterales de las edificaciones, en aquellas que estuvieran separadas respecto a algún lindero.

i) Dotación de aparcamiento:

- Deberá preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o almacén en el interior de la parcela. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida para talleres o almacenes, y por cada 150 m² de superficie construida para industria, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de taller.
- Las plazas de aparcamiento se localizarán en los espacios libres interiores a parcelas en retranqueos delanteros, bajo rasante, o en espacios libres interiores de parcela.
- Sólo se permitirá la localización en el interior de las edificaciones cuando se garantice fehacientemente la dedicación de un espacio exclusivo para este uso, separado del espacio de producción o almacenamiento.

j) Ordenación de la carga y la descarga.

- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² construidos, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, del tamaño de una plaza de estacionamiento de vehículos pesados grandes, cada 1.000 m² construidos o fracción. Las dimensiones de estos espacios serán de 3x15 m.
- Para superficies superiores a 1.000 m² construidos deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie construida de producción o almacenaje.
- Las plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos laterales y posteriores. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice suficientemente que se dedicará un espacio exclusivo delimitado físicamente para este uso. En parcelas acogidas a reglas de transformación tipológica multiplanta (ordenanza 11) será de 1 plaza por cada 2.000 m² construidos.
- Delante de cada plaza de carga y descarga se dispondrá de un espacio mínimo para maniobras en el que se pueda inscribir un círculo de 12 m de diámetro; este espacio podrá considerarse en la vía pública, sin incluir acera, banda de aparcamientos o mediana opuesta al acceso. Se garantizará en este espacio de maniobras una altura libre de 4,00 m.

Artículo 30. Condiciones del uso básico Colectivo

1. Para el Equipamiento Educativo:
 - Cumplirán las condiciones de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.).
 - Podrán disponerse usos complementarios al principal educativo, por ejemplo residencias de estudiantes, que cumplirán las condiciones generales de uso definidas para el uso básico residencia comunitaria (Artículo 28).
 - Cumplirá la reglamentación específica de la Consejería responsable en dicha materia.
2. Para el Equipamiento Cultural:
 - A parte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de los diferentes usos que complementen al principal en los locales donde se desarrollen.
3. Para el Equipamiento Sanitario-asistencial:
 - Cumplirá lo establecido en la normativa sanitaria específica de aplicación. Se incluye en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad.

Artículo 31. Condiciones del uso básico Religioso

Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán las condiciones generales de uso definidas para el uso básico residencia comunitaria (Artículo 28).

Artículo 32. Condiciones del uso básico Deportivo

1. Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla las condiciones de esta normativa.
2. Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la reglamentación específica para equipamiento de espectáculos cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.
3. Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.
4. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación.
5. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

Artículo 33. Condiciones del uso básico Espectáculos

Cumplirá la reglamentación específica para los locales con este uso.

Artículo 34. Condiciones del uso básico Servicios Urbanos

Cumplirán las normativas específicas de aplicación y las de los usos enunciadas en esta Normativa cuando fueran asimilables a ellos.

Artículo 35. Condiciones del uso básico Parque y jardín Nivel 1

1. Podrán delimitarse zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo a cualquier otro uso.
2. En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda

de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida, y pequeñas edificaciones de carácter cultural, todas ellas de superficie no superior a la aplicación de un índice de edificabilidad de 0,1 m²/m² y siempre con un máximo de 25 m² construidos. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3,00 m de altura de cornisa.

3. Las construcciones indicadas en el apartado anterior quedan prohibidas en los espacios libres (tanto públicos como privados) de los inmuebles incorporados en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes NUM y de los inmuebles colindantes a éstos.

4. En los espacios libres públicos y zonas verdes se instalarán juegos infantiles y/o el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación. Los Espacios Libres Públicos serán la ubicación idónea para la instalación de juegos infantiles.

5. Se establecerán franjas de espacios libres en los laterales de las vías rápidas, como protección física y ambiental contra éstas, y en las que no sea necesaria la instalación de juegos y mobiliario enunciados en el apartado anterior.

6. No se permite el estacionamiento de caravanas, roulots, remolques, camiones o similares, ni siquiera de forma temporal.

7. Está igualmente prohibido talar o cambiar la ubicación de los árboles de gran porte². El proyecto de acondicionamiento, mejora o urbanización del jardín o patio privado, deberá tener en cuenta esto en su propuesta de forma explícita.

8. En todo caso, cumplirán con lo especificado en la Ley 3/1998 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en el Reglamento que la desarrolla.

9. Acceso a los edificios desde los Espacios Libres Públicos:

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una anchura mínima de 3 m que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 m de la calzada.

Artículo 36. Condiciones del uso básico Parque y jardín Nivel 2

1. No se permite el estacionamiento de caravanas, roulots, remolques, camiones o similares; ni siquiera de forma temporal.

2. En los espacios libres privados solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos y/o pérgolas, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, y pequeñas edificaciones de carácter auxiliar, todas ellas con una superficie no superior a la aplicación de un índice de edificabilidad de 0,1 m²/m² y siempre con un máximo de 25 m² construidos. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3,00 m de altura de cornisa.

3. Las construcciones indicadas en el apartado anterior quedan prohibidas en los espacios libres (tanto públicos como privados) de los inmuebles incorporados en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes NUM y de los inmuebles colindantes a éstos.

4. Está igualmente prohibido talar o cambiar la ubicación de los árboles de gran porte. El proyecto de acondicionamiento, mejora o urbanización del jardín o patio privado, deberá tener en cuenta esto en su propuesta de forma explícita.

Artículo 37. Condiciones generales del uso básico Garaje y estacionamiento

5. Cabe diferenciar entre garaje privado, garaje anexo a uso de taller, y aparcamiento público. Excepto en viviendas unifamiliares, se cumplirán las siguientes condiciones:

² Se consideran de gran porte aquellos ejemplares que sobrepasan una altura de 10 metros.

a) Situación y actividad:

- Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales empleados en las siguientes situaciones: en las plantas bajas o bajo rasantes de los edificios, y en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de parcela o vía pública.
- Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad. La actividad de lavado y engrase estará sujeta a las condiciones particulares del uso pomenorizado Industrial categoría 1ª (Sección 4º, CAPÍTULO 3 del TÍTULO II).
- Los garajes anexos a los talleres cumplirán además las condiciones del uso industrial y categoría a la que pertenezcan.
- Se permiten los aparcamientos subterráneos bajo parcela con las condiciones de volumetría definidas en cada Ordenanza específica.

b) Acceso a los garajes:

- Los garajes de menos de 600 m² construidos podrán utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.
- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m y su ancho no será inferior a 6 m.
- Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 16% en tramos rectos ni un 12% en tramos curvos, medida por la línea media. Dispondrán de un ancho mínimo de 3,00 m, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de giro, medido también en la línea media, será igual o superior a 6,00 metros.
- En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma, previa a vial público o espacio libre público, de pendiente máxima 5%, y de una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo (4,50 m de largo como mínimo por 4,50 m de ancho como mínimo).
- No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde se pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
- El barrido de la apertura de las puertas de garaje no podrá, en ningún caso, invadir el espacio libre público.

c) Dimensiones:

- Las plazas de aparcamiento tendrán, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

Automóvil	4,50 m x 2,20m.
Furgoneta	6,00 m x 2,50 m.
Camión	9,50 m x 3,20 m.
- A efectos de cómputo de la superficie total se incluirá la necesaria para acceso y maniobra, considerándose a razón de 20 m² útiles por plaza.
- No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo las dimensiones establecidas, no cuente con fácil acceso al mismo.
- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones fijadas en los párrafos anteriores. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

- d) Altura libre de pisos:
 - La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, será de 2,20 m medidos en cualquier punto.
- e) Ventilación:
 - Se contará con una ventilación que garantice una renovación de 6 volúmenes por hora y se colocará un extintor por cada 125 m² útiles o fracción. En cualquier caso se estará dispuesto a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- f) Iluminación:
 - Se estará dispuesto a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- g) Desagües:
 - Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.
 - Los garajes privados de las viviendas unifamiliares cumplirán lo dispuesto en los puntos anteriores, y dispondrán de unas dimensiones mínimas de 5 m por 2,5 m, garantizando unas dimensiones que permitan la apertura de puertas.

Artículo 38. Condiciones del uso básico Servicios urbanos

1. Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas a las que afecte y las de las compañías suministradoras.
2. La ejecución de las instalaciones infraestructurales lleva consigo el establecimiento de las servidumbres correspondientes, y en su caso, de las expropiaciones.
3. En suelo urbano, las redes de transporte de los distintos suministros serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc.
4. Sólo en el caso de imposibilidad justificada se admitirá el tendido aéreo de las redes aludidas en el párrafo anterior.
5. Las características de cada uno de los distintos servicios se definen en el TITULO IV: Condiciones Generales de la Urbanización.

Artículo 39. Condiciones generales del uso básico Usos especiales de Estaciones de servicio

1. Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las condiciones que se detallan en los siguientes puntos.
2. Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además del uso industrial.
3. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
4. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas en la legislación correspondiente.
5. No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

CAPÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS

Artículo 40. Clasificación

1. Se consideran Usos Pormenorizados las agrupaciones de usos básicos definidas en estas normas y las que pudieran resultar de la redacción de planeamiento de desarrollo: Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales.
2. A los efectos de esta normativa se consideran las siguientes clases de usos pormenorizados:
 - 1 Residencial en Edificación Colectiva
 - 2 Residencial en Edificación Unifamiliar
 - 3 Residencial Mixto
 - 4 Industrial
 - 5 Dotacional Equipamientos
 - 6 Dotacional Espacios Libres Públicos
 - 7 Dotacional Servicio Urbanos
 - 8 Dotacional Viario y Comunicación
3. Para cada uso pormenorizado se establecen el uso básico principal (uso/s básico/s de mayor intensidad dentro de la zona) y los usos básicos compatibles y prohibidos. Todos los usos que no estén expresamente prohibidos o especificados como principales en cada uso pormenorizado, son compatibles y están permitidos.
4. El uso básico principal se define como aquél uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo. Para ello se establece un porcentaje mínimo referido al total de la edificabilidad prevista en el suelo calificado con ese mismo uso pormenorizado. Siempre que no se especifique dicho porcentaje, se entiende que al menos el 50% de la edificabilidad prevista para cada parcela deberá asignarse al uso básico principal o a la suma de los usos básicos principales.

En los usos pormenorizados Residenciales el mínimo de Vivienda no será exigible cuando las edificaciones estén destinadas a los usos básicos de Hostelería, Hospedaje, Oficinas o Colectivo.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá autorizar el no cumplimiento del porcentaje del uso básico predominante por parcela, siempre que se demuestre técnicamente que dicho porcentaje se cumple en la manzana calificada con ese uso pormenorizado.
5. Los usos básicos compatibles son aquellos que pueden coexistir con el uso básico principal, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso básico principal, además de la limitación establecida en el punto anterior.
6. Los usos básicos prohibidos son aquellos que, por su incompatibilidad zonal intrínseca, o por su incompatibilidad en relación con el uso básico principal, deben quedar excluidos del ámbito que se señala.
7. El uso básico viario y comunicación está incluido implícitamente en todos los usos pormenorizados. Los usos básicos colectivos, deportivos y de parque y jardín, pueden entrar con un 100%, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.
8. El uso básico garaje y estacionamiento es compatible con todos los demás, salvo las limitaciones establecidas en el uso pormenorizado Dotacional Espacios Libres Públicos.

Artículo 41. Simultaneidad de usos

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza particular correspondiente.

Artículo 42. Transformación de usos pormenorizados

1. El uso pormenorizado Industrial categoría 1ª podrá transformarse en los usos pormenorizados Residencial en Edificación Colectiva o Residencial en Edificación Unifamiliar, cuando la actividad haya cesado al menos dos años antes. La transformación deberá ser objeto de autorización expresa previa acreditación de las circunstancias que dan origen a la misma, en la que se determinarán las condiciones.
2. En el caso de traslado efectivo autorizado de la actividad a otra zona del término municipal, no será preciso el transcurso del plazo indicado.

Sección 1º. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN COLECTIVA

Artículo 43. Definición y Clasificación

1. De forma general se define como uso residencial aquél en que la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. El uso pormenorizado Residencial en Edificación Colectiva se define como aquél que se desarrolla en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación, la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 44. Uso básico principal, compatible y prohibido

1. Uso básico principal: Vivienda Colectiva, con un mínimo del 60%. Se permiten en estas edificaciones el cambio de uso siempre que este nuevo uso lo permita la normativa.
2. Usos básicos prohibidos: Industria nivel 1 dentro del Conjunto Histórico; Industria nivel 2; Almacén nivel 2 y Almacén nivel 3; Taller nivel 2 y Taller nivel 3; Comercio y Servicios nivel 2 dentro del Conjunto Histórico; Comercio y Servicios nivel 3; Usos especiales; y dentro del uso básico Hostelería, las discotecas, salas de fiestas y bares musicales dentro del Conjunto Histórico.
3. Usos básicos compatibles: se establecen las siguientes limitaciones dentro de los usos básicos compatibles:
 - para los usos de Taller, Almacén, y/o Garaje y estacionamiento, que será del 40% como máximo, pudiendo el Ayuntamiento prohibir todas aquellas actividades cuyas necesidades cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante;
 - la ocupación total de los usos de Taller, Almacén, y/o Garaje y estacionamiento, no será superior a un 40%. El Ayuntamiento prohibir todas aquellas actividades cuyas necesidades cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante;
 - el uso Comercio y servicios, que sólo se situará en Planta Baja, salvo que sea edificio exclusivo en cuyo caso se admitirá en todas las plantas, requiriéndose para superficies construidas entre 200 y 500 m² de superficie un Informe de Circulación que demuestre la compatibilidad de acceso y aparcamiento de clientes y suministradores;
 - el uso Hostelero, los usos de cafetería, bar y restaurante serán admisibles en planta baja, primera y sótano vinculado a planta baja; para el uso de bar musical sólo en planta baja.

Sección 2º. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Artículo 45. Definición y Clasificación

1. De forma general se define como uso residencial aquél en que la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamiento habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. El uso pormenorizado Residencial en Edificación Unifamiliar se define como aquél que se desarrolla en un edificio de uso mayoritariamente residencial con acceso y servicios exclusivos para una sola vivienda (definición establecida en el RUCyL en su Disposición Adicional Única, j). Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

Artículo 46. Uso básico principal, compatible y prohibido

1. Uso básico principal: Vivienda Unifamiliar, con un mínimo del 80%. Se permiten en estas edificaciones el cambio de uso siempre que este nuevo uso lo permita la normativa.
2. Usos básicos prohibidos: Industria en todos sus niveles; Almacén niveles 2 y 3; Taller niveles 2 y 3; Hospedaje; Comercio y Servicios niveles 2 y 3; Usos especiales; y dentro del uso básico Hostelería, las discotecas, salas de fiestas y bares musicales.
3. Usos básicos compatibles: se establecen las siguientes limitaciones dentro de los usos básicos compatibles:
 - para los usos de Taller, Almacén, y/o Garaje y estacionamiento, que será del 20% como máximo;
 - para el uso básico Comercio y Servicios nivel 1, que sólo se establecerá en planta baja y con una superficie máxima de 60 m² construidos;
 - para el uso de Oficinas, que sólo se permitirá en planta baja;
 - para el uso Hostelero, que sólo se admitirá en planta baja con una superficie construida máxima de 60 m².

Sección 3º. USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL MIXTO

Artículo 47. Definición y Clasificación

1. De forma general, se define como uso residencial aquél en que la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
2. El uso pormenorizado Residencial Mixto se define como aquél uso residencial en el que también pueden realizarse actividades industriales pero consideradas compatibles con la vivienda. En general son aquellas que causan molestias tolerables según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos que no excedan de 40 decibelios, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. También se encuentran incluidos dentro de esta categoría los garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, incluso lavado y engrase, pero no de carburantes.

Artículo 48. Uso básico principal, compatible y prohibido

1. Usos básicos principales: Vivienda nivel 2; Industria nivel 1; Taller en todos sus niveles; Almacén en todos sus niveles; y Comercio y Servicios en todos sus niveles. Se permiten en estas edificaciones el cambio de uso siempre que este nuevo uso permita la normativa.
2. Usos básicos prohibidos: Vivienda nivel 1; Residencia comunitaria; Industria nivel 2.
3. Usos básicos compatibles: se establecen las siguientes limitaciones dentro de los usos básicos compatibles:
 - para el uso de Oficinas, permitidas aunque no estén vinculadas a la actividad principal de Industria, Taller o Almacén, o su cometido no esté orientado al servicio de dichas actividades, que sólo se instalará en planta baja y con un máximo de 150 m² construidos por parcela.
 - para el uso de Garaje y estacionamiento, compatible en todo el núcleo, pero sólo en planta baja, sótano o patio.

Artículo 49. Condiciones del uso pormenorizado Residencial Mixto

1. Deberán cumplir las condiciones del Decreto 159/1994 de 14 de julio por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas y el Decreto 66/1998 que lo modifica parcialmente, y las medidas correctoras en cuanto a ruidos y vibraciones que han de cumplir según el Decreto 3/1995 del 12 de enero por el que se establecen las condiciones a cumplir para los niveles sonoros o de vibraciones producidos en actividades clasificadas, y demás legislación autonómica posterior en vigor (o vigentes en su caso).
2. Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Norma que le sustituya.
3. Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrá de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda. Se exceptúan de cumplimiento de esta condición los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.
4. Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
5. Los usos agrícolas y ganaderos (pequeño corral doméstico) se consideran compatibles con el uso residencial cuando se trate de la vivienda del propietario (solamente en vivienda unifamiliar aislada).

6. Los talleres domésticos instalados en la vivienda del propietario cumplirán todas las condiciones del uso industrial.
7. Además de las condiciones de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las determinaciones sobre aseos, servicios sanitarios, escaleras, altura libre mínima, ventilación e iluminación, emisiones y ruidos, espacios libres, protección contra el fuego y dotación de aparcamiento señaladas en las condiciones del uso pormenorizado Industrial categoría 1ª (Artículo 53).

Artículo 50. *Compatibilidad con Otros Usos*

Para que el uso pormenorizado Residencial Mixto sea compatible con otros usos, los usos básicos principales Taller y Almacén niveles 1 y 2, y el uso básico compatible Industria nivel 1, deberán cumplir las condiciones de compatibilidad con otros usos establecidas en el uso pormenorizado Industrial (Artículo 53).

Sección 4º. USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL

Artículo 51. Definición y Clasificación

1. De forma general, se define como uso industrial aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración u obtención, transformación o reutilización de productos industriales, reparación, mantenimiento, envasado y embalaje, almacenaje y distribución de productos, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
2. El uso pormenorizado Industrial se define como aquél que realiza actividades molestas incompatibles con la vivienda. Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que por su situación, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleren una mezcla de usos que resulte favorable tanto para activar la vida urbana de un área como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. También se encuentran incluidos dentro de esta categoría los garajes públicos hasta 100 coches, con servicio de mantenimiento y de carburantes hasta 5.000 litros con depósito subterráneo.

Artículo 52. Uso básico principal, compatible y prohibido

1. Uso básico principal: Industria niveles 1 y 2, con un mínimo del 40%. La suma de Industria, Talleres y Almacén supondrá, como mínimo, el 60%. Se permiten en estas edificaciones el cambio de uso siempre que este nuevo uso lo permita la normativa.
2. Usos básicos prohibidos: Vivienda nivel 1; Vivienda nivel 2, excepto si está vinculada a la custodia de la instalación; Residencia comunitaria.
3. Usos básicos compatibles: se establecen las siguientes limitaciones dentro de los usos básicos compatibles:
 - para el uso de Vivienda nivel 2, compatible sólo si está vinculada a la custodia de la instalación y siempre que se edifique un mínimo de 500 m² del uso básico Industria, Taller o Almacén;
 - para el uso de Comercio y servicios, siempre que estén vinculados a una actividad principal de Industria, Taller o Almacén, o su cometido esté orientado al servicio de dichas actividades;
 - para el uso de Oficinas, siempre que estén vinculados a una actividad principal de Industria, Taller o Almacén, o su cometido esté orientado al servicio de dichas actividades.

Artículo 53. Compatibilidad con Otros Usos

1. Para que el uso pormenorizado Industrial sea compatible con otros usos, los usos básicos principales correspondientes a Industria niveles 1 y 2, Taller en todos sus niveles y Almacén en todos sus niveles, deberá cumplir las siguientes condiciones :
 - No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.
 - Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en la Sección 1º del TÍTULO III del CAPÍTULO 2 de esta normativa.
 - No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la normativa correspondiente a la actividad.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el CTE, en concreto en el Documento Básico SI “Seguridad en caso de Incendio”, así como el resto de las condiciones impuestas en el resto de los documentos del CTE.
- Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera de cimentación. Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.
- Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrá de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.

Sección 5º. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS

Artículo 54. Definición y clasificación

1. De forma general se define el uso Dotacional como aquél que engloba el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
2. El uso pormenorizado Dotacional Equipamientos comprende todo el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser públicos o privados.
3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes **categorías** según los usos básicos que contengan:
 - 1 **Colectivo:** incluye los usos básicos Colectivo y Religioso. La finalidad del uso básico Colectivo puede ser Educativo (instalaciones para la enseñanza a cualquier nivel: colegios, academias, guarderías, etc.), Cultural-asociativo (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, salas de conferencias, etc.), Religioso (celebración de diferentes cultos: iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.), Sanitario-asistencial (asistencia médica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados, etc., excepto consultas privadas de médicos), Administrativos (servicios de administración tales como oficinas administrativas), Seguridad (comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército).
 - 2 **Espectáculos:** uso básico Espectáculo y reunión (ocio y esparcimiento, como cines, teatros, salas de exposiciones, espectáculos deportivos, etc.).
 - 3 **Deportivo:** uso básico Deportivo (práctica deportiva cubierta o al aire libre (campos de deportes, pistas deportivas, etc.).
 - 4 **Otros servicios:** uso básico Servicios Urbanos.

Artículo 55. Uso básico principal, compatible y prohibido

1. Para las categorías 1 y 4 (Colectivo y Otros Servicios):
 - Uso básico principal: Colectivo, con un mínimo del 70%. Se permiten en estas edificaciones el cambio de uso siempre que este nuevo uso lo permita la normativa.
 - Usos básicos compatibles: Vivienda nivel 2 pero sólo para guarda de la instalación, con un máximo de 1 vivienda por parcela y siempre que se construya un mínimo de 800 m² de uso básico colectivo; Residencia comunitaria; Comercio y servicios nivel 1 hasta el 2% de la superficie construida total; Oficinas, Espectáculo y reunión, Hostelería, todos ellos si están vinculados a la actividad principal; Taller nivel 1 siempre que esté vinculado a un uso principal educativo o cultural-asociativo, en una proporción máxima del 50% de la superficie construida, y con una potencia máxima de 0,02 Kw/m² de talleres; Almacén niveles 1 y 2 siempre que estén vinculados a un uso principal educativo o cultural-asociativo, en una proporción máxima del 50% de la superficie total construida; Garaje y estacionamiento,

solamente en planta baja, sótano y patio; Deportivo; Parque y jardín; Servicios Urbanos; Viario y Comunicación.

- Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

2. Para la categoría 2 (Espectáculos):

- Uso básico principal: Espectáculo y reunión, con un mínimo del 70%. Se permiten en estas edificaciones el cambio de uso siempre que este nuevo uso lo permita la normativa.
- Usos básicos compatibles: Vivienda nivel 2 pero sólo para guarda de la instalación, con un máximo de 1 vivienda por parcela y siempre que se construya un mínimo de 800 m² de uso básico Espectáculo y reunión; Residencia comunitaria, en todo el núcleo, pero siempre que esté vinculada a la actividad principal y hasta el 2% como máximo; Comercio y servicios nivel 1 hasta el 2% de la superficie construida total; Oficinas, Hostelería, Almacén todos los niveles y Taller nivel 1, todos ellos siempre que estén vinculados al uso principal en una proporción máxima del 50% de la superficie total construida; Garaje y estacionamiento, solamente en planta baja, sótano y patio; Colectivo; Deportivo; Parque y jardín; Servicios Urbanos; Viario y Comunicación.
- Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

3. Para la categoría 3 (Deportivo):

- Uso básico principal: Deportivo, con un mínimo del 70%. Se permiten en estas edificaciones el cambio de uso siempre que este nuevo uso lo permita la normativa.
- Usos básicos compatibles: Vivienda nivel 2 pero sólo para guarda de la instalación, con un máximo de 1 vivienda por parcela y siempre que se construya un mínimo de 800 m² de uso básico deportivo; Residencia comunitaria y Espectáculos y reunión, pero siempre que estén vinculados a la actividad principal; Comercio y servicios nivel 1 hasta el 2% de la superficie construida total; Oficinas y Hostelería, siempre que estén vinculados a la actividad principal y en una proporción máxima del 10% de la superficie construida; Almacén todos los niveles, siempre que estén vinculados al uso principal; Garaje y estacionamiento, solamente en planta baja, sótano y patio; Colectivo; Parque y jardín; Servicios Urbanos; Viario y Comunicación.
- Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

Artículo 56. Condiciones del uso pormenorizado Dotacional Equipamientos

1. Los equipamientos cumplirán las condiciones de la ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, condiciones estéticas, alturas, retranqueos, etc.) salvo lo establecido en los apartados siguientes al presente artículo.
2. No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente previo visto bueno de la ponencia Técnica de la Comisión de Urbanismo.
3. Las condiciones de uso de equipamiento son de aplicación a todas las parcelas señaladas expresamente en la documentación de las Normas Urbanísticas, y a todas las instalaciones que en el momento de la aprobación del documento estén destinadas a alguno de los mencionados usos dotacionales según se recoge en los planos de ordenación.
4. La calificación pormenorizada en los Planos de Ordenación o el señalamiento de una acción programada para su uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso

aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del planeamiento si se mantiene el uso dotacional y se justifica socialmente la mejor necesidad del cambio.

5. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación (posición, ocupación, volumen, y forma) solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de restauración.

6. En las parcelas calificadas para uso equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

7. Edificaciones especiales:

Si las características necesarias para la edificación de equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de volumen que correspondan, podrá relevarse de su cumplimiento previa justificación técnica, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y sin ocupar más de las dos terceras partes de la superficie de la parcela, siempre mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

8. Plazas de aparcamiento: carga y descarga:

8.1. El uso pormenorizado Dotacional Equipamientos dispondrá, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada 25 personas de capacidad para todos los usos, excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada 50 personas.
- b) En el Equipamiento sanitario-asistencial con hospitalización, al menos una plaza por cada 5 camas.
- c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² útiles de superficie de venta.

8.2. Los Equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

8.3. Los mercados de abastos dispondrán, por cada 20 puestos de venta y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3 m y con una superficie de dimensión mínima de 7 m de longitud y 4 de anchura, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Artículo 57. *Sustitución del uso pormenorizado Dotacional Equipamientos*

1. Ningún uso de equipamiento público existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Podrá autorizarse el uso de Parque y jardín siempre que no conlleve la conversión de un uso público en uso privado.

3. Los usos de equipamiento público existentes podrán sustituirse cumpliendo las anteriores y siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

- b) Si está situado en edificio exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier uso con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:
- i. Educativo, que podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de Espectáculos.
 - ii. Cultural-asociativo de titularidad pública, y Religioso, que solo podrán ser sustituidos por otro Cultural-asociativo.
 - iii. Espectáculos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional al aire libre.
 - iv. Sanitario-asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento.
 - v. Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
4. A los efectos de la sustitución de usos, no se consideran como existentes los que no figurasen en los planos de ordenación con el código correspondiente.

Sección 6º. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 58. Definición y clasificación

1. De forma general se define el uso Dotacional como aquél que engloba el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
2. El uso pormenorizado Dotacional Espacios Libres Públicos comprende todo 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. Son de uso y dominio público.

Artículo 59. Uso básico principal, compatible y prohibido

1. Uso básico principal: Parque y jardín nivel 1, con una superficie ocupada mínima del 90%.
2. Usos básicos compatibles: Hostelería, siempre con una ocupación máxima del 1% de la superficie de cada unidad de espacio libre público, y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,00 m al alero; Espectáculo y reunión; Colectivo, solamente para equipamiento público con una ocupación máxima del 8% de la superficie de cada unidad de espacio libre público y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,5 m al alero; Deportivo, sólo para equipamiento público, y con una ocupación máxima para instalaciones descubiertas del 50% de cada unidad de espacio libre público; Servicios urbanos; Viario y comunicación.

El uso básico de Comercio y servicios sólo será admisible cuando se trate de edificaciones tipo quioscos en régimen de concesión, siempre con una ocupación máxima del 1% de la superficie de cada unidad de espacio libre público y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,00 m al alero.

El uso de Garaje y estacionamiento sólo será admisible sin edificación y en una superficie máxima del 10% de la superficie de cada unidad de espacio libre público.

3. Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

Sección 7º. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS

Artículo 60. Definición y clasificación

1. De forma general se define el uso Dotacional como aquél que engloba el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
2. El uso pormenorizado Dotacional Servicios Urbanos comprende las instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general, como cementerios, abastecimiento (mercados y centro de distribución) y transporte y comunicaciones (centros de comunicaciones, usos ferroviarios, estaciones de viajeros y mercancías). Pueden ser de titularidad pública o privada.

Artículo 61. Uso básico principal, compatible y prohibido

1. Uso básico principal: Servicios urbanos, con un mínimo del 70%.
2. Usos básicos compatibles: Parque y jardín niveles 1 y 2; Deportivo; Colectivo, únicamente para servicio de atención al personal o cliente del uso básico principal y siempre vinculado a la actividad principal; Garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante; Oficinas siempre que estén vinculadas al uso principal; Usos especiales; Viario y comunicación.
Se permite el uso de Comercio y servicios nivel 1 únicamente para servicio vinculado al uso básico principal y sólo en planta baja, con un máximo de 60 m2 por parcela.
También se permiten el uso de Industria nivel 1, Taller niveles 2 y 3, y Almacén en todos sus niveles, todos ellos siempre que estén vinculados a la actividad principal y sirvan para mantenimiento de las instalaciones propias.
3. Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

Artículo 62. Sustitución del uso pormenorizado Dotacional Servicios urbanos

El uso pormenorizado Dotacional Servicios urbanos existente podrá sustituirse por cualquier uso dotacional.

Sección 8º. USO PORMENORIZADO DOTACIONAL VIARIO Y COMUNICACIÓN

Artículo 63. Definición y clasificación

1. De forma general se define el uso Dotacional como aquél que engloba el conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
2. El uso pormenorizado Dotacional Vías Públicas son 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 de viario. Son de uso y dominio público. Las condiciones que deben cumplir las vías públicas se especifican en el TÍTULO IV, referente a las Condiciones Generales de la Urbanización.

Artículo 64. Uso básico principal, compatible y prohibido

1. Uso básico principal: Viario y comunicación de uso público. Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados.
2. Usos básicos compatibles: Parque y jardín en todos sus niveles; Garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante; Usos especiales; Servicios urbanos; y la presencia, en determinados supuestos, de aparatos elevadores adosados a edificios existentes.
3. Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

CAPÍTULO 4. USOS GLOBALES

Artículo 65. Clasificación y definición

1. A efectos de aplicación de las presentes normas se consideran los siguientes:
 - a) Residencial.
 - b) Industrial.
2. Se define el uso global Residencial como aquél que sirve para proporcionar alojamiento permanente a personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
3. Se define el uso global Industrial como aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración u obtención, transformación o reutilización de productos industriales, reparación, mantenimiento, envasado y embalaje, almacenaje y distribución de productos, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Artículo 66. Porcentaje del uso básico principal

1. Para el uso global Residencial: uso básico principal Vivienda en cualquiera de sus niveles, con un porcentaje mínimo sobre la edificabilidad total del 50%.
2. Para el uso global Industrial: usos básicos principales Industria, Taller y Almacén, formalizando su suma un porcentaje mínimo sobre la edificabilidad total del 60%.
3. En todos los porcentajes están excluidos los m² construidos correspondientes a las cesiones obligatorias en Planes Parciales y Estudios de Detalle, por lo que se regula el aprovechamiento lucrativo.

TITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Son las **condiciones generales** que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración, si bien las condiciones estéticas se particularizan para cada una de las zonas diferenciadas en el municipio (Artículo 19 de la presente normativa).

A estas condiciones habrá que añadir **las particulares, reguladas para cada ordenanza** de forma pormenorizada.

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Sección 1º. CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 67. *Definición y tipo de parcela*

1. Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente (Disposición Adicional Unica del RUCyL). Constituye una unidad física y predial.
2. Las condiciones de la parcela son las que debe reunir una parcela para ser edificable.
3. Las parcelas podrán ser rústicas o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado del Suelo Urbano definido en el plano de Ordenación.
4. Las parcelas que sean atravesadas por la línea del límite del suelo urbano dibujada en los planos de ordenación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Artículo 68. *Solar*

1. Son aquellas parcelas de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, que cumplen las condiciones señaladas en el artículo 22 de la LUCyL:
 - a) Disponer de acceso por vía pavimentada de uso y dominio público.
 - b) Disponer de los siguientes servicios urbanos: abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como aquellos otros que exija la presente normativa, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.
2. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

Artículo 69. *Linderos. Cerramiento de parcela. Superficie de parcela*

1. Se entiende por **linderos** las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se distinguen tres tipos: lindero frontal, linderos laterales y lindero trasero.

- a) Lindero frontal, o frente de parcela: es aquél que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación.
 - b) Linderos laterales: son las líneas perimetrales que establecen los límites con las parcelas colindantes. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.
 - c) Lindero trasero, o posterior o testero: es aquél linde o lindes opuestos al lindero frontal, en su caso.
2. Se entiende por **cerramiento de parcela** a la cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.
 3. Dimensiones máximas o mínimas de linderos, son las que establezcan esta normativa para uno o varios linderos de la parcela.
 4. Se entiende por **superficie de parcela**, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

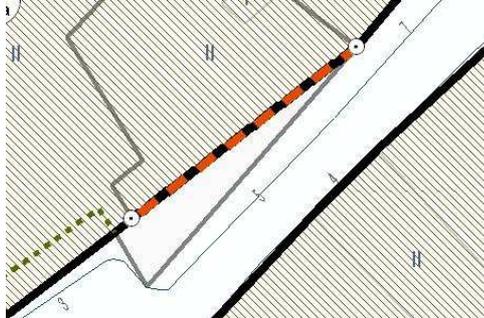
Artículo 70. Pared medianera

Pared medianera a efectos urbanísticos, se entiende como el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

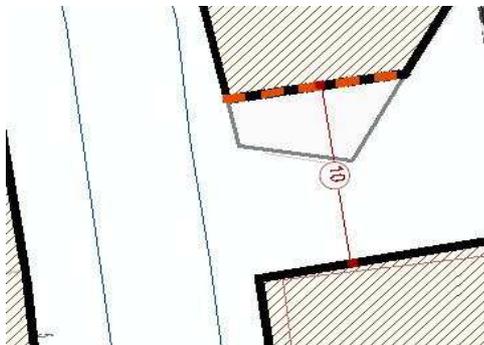
Artículo 71. Alineaciones y retranqueos

1. De forma general se define **alineación** como la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Se definen las siguientes:
 - a) Alineación existente: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa el espacio de las parcelas edificables del espacio de uso público destinado a viales o a espacios libres. Coincide con la actual línea definida por la Dirección General del Catastro.
 - b) Alineación oficial: es la determinada en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas; puede coincidir o no con la existente actualmente.
 - c) Cambio de Alineación: es la línea que define la nueva separación entre el espacio de parcelas edificables del uso público destinado a viales o espacios libres.
2. Se define como **retranqueo** a la separación mínima de la edificación (línea de edificación) a la alineación oficial o a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distingue retranqueo frontal (o a frente de parcela), lateral (o medianero), y trasero (o a testero). El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
3. La alineación será la existente grafiada en los planos de ordenación, salvo en los ámbitos grafiados en los planos de ordenación como “cambio de alineación”.
4. En base a la calidad de la cartografía base y a posibles diferencias con la realidad física, en caso de discrepancia deberá ser constatable en el terreno.
5. Para la medición de las alineaciones los Planos de Ordenación utilizan los códigos siguientes:
 - a) Línea de trazos alternando los colores rojo y negro: indica un cambio de alineación correspondiente a un retranqueo obligatorio de la edificación o del vallado de la parcela. La superficie retranqueada pasará a formar parte del dominio público.
 - b) Línea de trazos alternando los colores azul y negro: indica un cambio de alineación que engloba parte de superficie del dominio público (sobrante de viario público), por

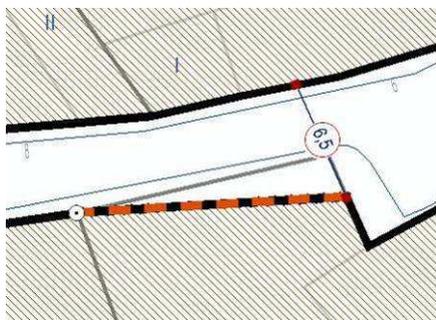
lo que el propietario de la parcela o edificación afectada deberá llegar a un acuerdo económico con el Ayuntamiento.



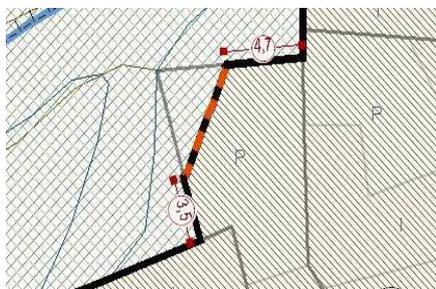
Alineación de Esquina a Esquina: representan esquinas de la edificación que pueden identificarse claramente sobre el terreno.



Alineación Perpendicular: el cambio de alineación se realizará sobre la línea discontinua a la distancia perpendicular a la edificación indicada por la cota.



Alineación en Prolongación a una fachada determinada: la cota indica la dirección de la fachada para medición en prolongación y la distancia necesaria hasta el encuentro de la edificación.



Alineación con cotas a Edificación: se indican las distancias a puntos edificados o linderos reconocibles sobre el terreno

Artículo 72. Rasantes

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

2. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Rasante actual: es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si las NUM no señalaran otras y en tanto no se redacten y aprueben figuras de planeamiento de desarrollo que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
- b) Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes, y que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.
- c) Rasante natural del terreno: es la correspondiente al perfil del terreno.
- d) Rasante de la línea de la edificación: es la intersección de la fachada exterior de la edificación con el terreno.

3. De forma general, las edificaciones deberán adaptarse a la topografía y rasante natural del terreno.

Artículo 73. Parcela mínima

1. Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, por debajo de los cuales no es posible la edificación de la parcela, por considerar que las parcelas que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.

3. No podrán realizarse segregaciones de fincas cuyo resultado sean parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos para la definición de parcela mínima, excepto si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con idéntica ordenanza de regulación, a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.

4. Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales.

5. Las parcelas actualmente existentes consideradas como mínimas excepcionalmente, deberán cumplir con el resto de las condiciones de éstas, no pudiendo por tanto segregarse en unidades más pequeñas, y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el registro de la propiedad o mediante Escritura pública aunque no esté inscrita en el Registro. En caso de carecer de esta documentación, el Ayuntamiento podrá admitir en sustitución:

- a) Documentación catastral.
- b) Contratos privados de antigüedad demostrable.
- c) Licencia municipal de parcelación de fecha anterior.

6. Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:

- a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en cada ordenanza de regulación, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
- b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.

- c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en el punto anterior.
- d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

7. En Suelo Rústico, en los casos que estas normas no fijan una parcela mínima, lo dispuesto en los puntos 1 y 2 del artículo anterior se aplica en relación a la Unidad Mínima de Cultivo.

Artículo 74. Parcela edificable.

1. Para que una parcela sea edificable será necesario:
 - a) Que reúna las condiciones expresadas en el Artículo 68.
 - b) Que cumpla las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
 - c) Que cumpla con las condiciones particulares de la ordenanza donde se ubique y del uso al que se destine.
2. No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, ésta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno Proyecto de Urbanización.
3. Las parcelas que deban ser consideradas como no edificables por estar expresamente señaladas en el planeamiento o por no cumplir los requisitos dimensionales para la zona en la que están situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.
4. Los terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado y recibido, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector a los sistemas generales existentes, y para la aplicación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Sección 2º. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

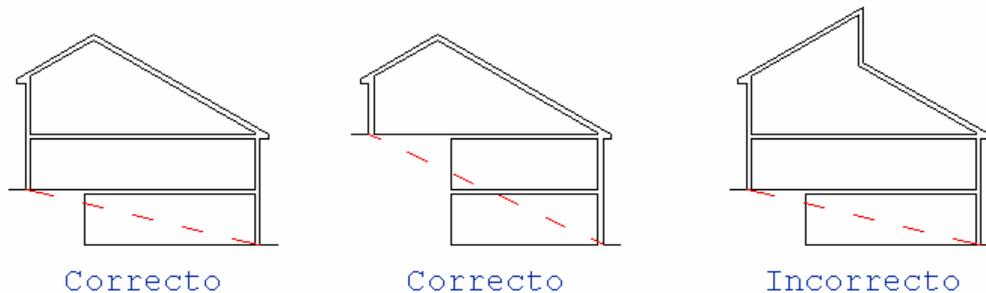
Artículo 75. Elementos de referencia de la posición de la edificación

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

- a) Alineaciones, definidas en el Artículo 71.
- b) Linderos y Cerramiento de la parcela, definidos en el Artículo 69.
- c) Plano de fachada: es el plano vertical sobre rasante trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes ni vuelos en fachada.
- d) Fondo de edificación o fondo edificable, definido en el Artículo 80.
- e) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno que separa la edificación del espacio público o privado no edificable.
- f) Pared Medianera, definida en el Artículo 70.
- g) Rasante de viales, definida en el Artículo 72 y en el Artículo 76.
- h) Rasante de terrenos, definida en el Artículo 72 y en el Artículo 76.

Artículo 76. Edificación con frente a dos calles de distinta rasante

En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, la edificación se escalonará interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas sin la utilización de particiones en cubiertas.



Artículo 77. Posición de la edificación respecto a los lindes

1. Respecto a las alineaciones podrá estar en tres posiciones:
 - a) En línea, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
 - b) Fuera de la línea, cuando la alineación de la edificación es exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corta a la edificación.
 - c) Retranqueada o remetida, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.
2. Respecto al resto de los linderos, la edificación se separará la distancia especificada en cada ordenanza medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.
3. Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomará como separación la distancia mayor.
4. Las plantas bajo rasante y entrante subterráneas podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso u ordenanza donde se encuentre la parcela.

Artículo 78. Tipología de edificaciones

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

- a) Edificación aislada, es la edificación retranqueada en todos sus linderos, con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.
- b) Edificación entre medianeras, es la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela por las paredes medianeras.
- c) Edificación pareada o agrupada, es la edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueada de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones
- d) Edificación adosada: es la vivienda unifamiliar adosada a los dos linderos laterales, formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero.

Artículo 79. Posición del edificio respecto a otros

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

2. Se entiende por **separación entre edificaciones** la distancia más corta entre sus planos de fachada (líneas de edificación).

Sección 3º. OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 80. Fondo edificable

Es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior, o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 81. Superficie Ocupable

1. Es la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la presente normativa.
2. Se determinará bien mediante un parámetro neto o el porcentaje de ocupación de parcela, o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.
3. Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama área de movimiento de la edificación, que podrá coincidir con la superficie ocupable.
4. Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo esta última ocupar el espacio de retranqueos cuando sea totalmente subterránea y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

Artículo 82. Coeficiente de ocupación. Ocupación máxima de parcela

Se entiende por **coeficiente de ocupación**, la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie ocupable (independientemente de que sea edificación principal o auxiliar) y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la **máxima ocupación** permitida en la parcela.

Artículo 83. Superficie Ocupada

1. Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada (sin incluir los cuerpos y elementos salientes) con un plano horizontal.
2. La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable. La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta. La superficie ocupada por los porches computará al 50%.

Artículo 84. Superficie Libre o Espacio Libre Privado

1. Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer jardines, piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.
2. Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que se fijen en esta Normativa.

Sección 4º. EDIFICABILIDAD

Artículo 85. Condiciones de edificabilidad

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

Artículo 86. Superficie Edificada o Superficie Computable

1. La superficie edificada, computable a efectos del cálculo de la edificabilidad, está formada por:
 - a) La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
 - b) El 50% de los cuerpos volados, terrazas, terrazas entrantes medida su superficie desde el plano exterior de fachada y hasta el plano interior de fachada (excepto en planta bajo cubierta en cuyo caso no computarán superficie), porches o tendedores que estén abiertos y el 100% en el caso que estén cerrados.
 - c) Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.
2. En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las Ordenanzas:
 - a) Los patios interiores en la edificación cerrada, sean abiertos o cerrados.
 - b) Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables.
 - c) Los espacios que no tengan uso vividero: sótanos y semisótanos (según las condiciones descritas en el siguiente apartado (punto 3)) y cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
 - d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
 - e) Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.
 - f) Cualquier superficie de techo de uso público como soportales, plantas bajas porticadas y plantas diáfanas, entendiéndose como plantas diáfanas aquellas carentes de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carecen de cualquier tipo de cerramiento. En ningún caso se permitirá la utilización de las plantas diáfanas como garajes o aparcamientos.
 - g) Los balcones de dimensiones iguales o menores a 0,50 m de ancho y 1,20 m de longitud.
 - h) Las superficies edificadas en planta bajo cubierta con altura libre entre forjado y cubierta inferior a 1,50 m.
3. Las plantas de sótano o semisótano no computarán a efectos de superficie edificada cuando se utilicen como:
 - a) Almacenes afectos a los usos residenciales o dotacionales del edificio.
 - b) Garajes.
 - c) Trasteros de las viviendas del edificio
 - d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.
 - e) Espacios de acceso a las anteriores dependencias.

4. La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 100% de su extensión como superficie edificada.

Artículo 87. Superficie Construida

1. Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.
2. Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfnas) se contarán por el 50% de superficie.

Artículo 88. Superficie Útil

1. Se entiende por superficie útil de un local a la superficie utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo.
2. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.
3. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Artículo 89. Superficie Edificable

1. La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.
2. Puede venir determinada por:
 - a) La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
 - b) La aplicación del índice de edificabilidad a la superficie de la parcela.

Artículo 90. Edificabilidad o intensidad de uso

1. Se entiende por edificabilidad o intensidad de uso del suelo, la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
2. Las Normas Urbanísticas establecen una serie de parámetros que suponen unas limitaciones de altura, ocupación máxima de parcela y otras condiciones de ordenación detallada sobre porciones concretas de suelo urbano que se denominan ámbitos de calificación. El conjunto de estas condiciones se denomina regulación volumétrica. Estos ámbitos de calificación no coinciden necesariamente con manzanas ni con el parcelario, sino que agrupan porciones de suelo sobre los que las NUM proponen condiciones de ordenación idénticas.
3. De forma complementaria, en algunas Ordenanzas de estas NUM se establece un sistema de índices de edificabilidad.
4. El criterio para la aplicación de las condiciones sobre una determinada parcela de suelo urbano, es la aplicación de las indicaciones de ordenanza sobre cada parte de la parcela que señalen los planos de Ordenación.
5. En caso de discrepancia entre el aprovechamiento que se derive de la regulación volumétrica y el que resultare de aplicar la edificabilidad, prevalecerán los criterios que resulten más restrictivos.

Artículo 91. Índice de edificabilidad

Es el cociente resultado de dividir la edificabilidad posible de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie incluida en dicho ámbito (m^2 / m^2).

Artículo 92. Asignación de la edificabilidad

1. La asignación de edificabilidad, o intensidad de uso, que corresponde a los propietarios es el aprovechamiento real o aprovechamiento lucrativo. El aprovechamiento lucrativo es la edificabilidad materializable sobre cada parcela, es decir, la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo la dotaciones urbanísticas públicas.

Se establece mediante la aplicación de dos procedimientos: la aplicación del índice de edificabilidad y la aplicación de la regulación volumétrica (sólido capaz). El aprovechamiento viene limitado por el más restrictivo de los dos procedimientos de regulación.

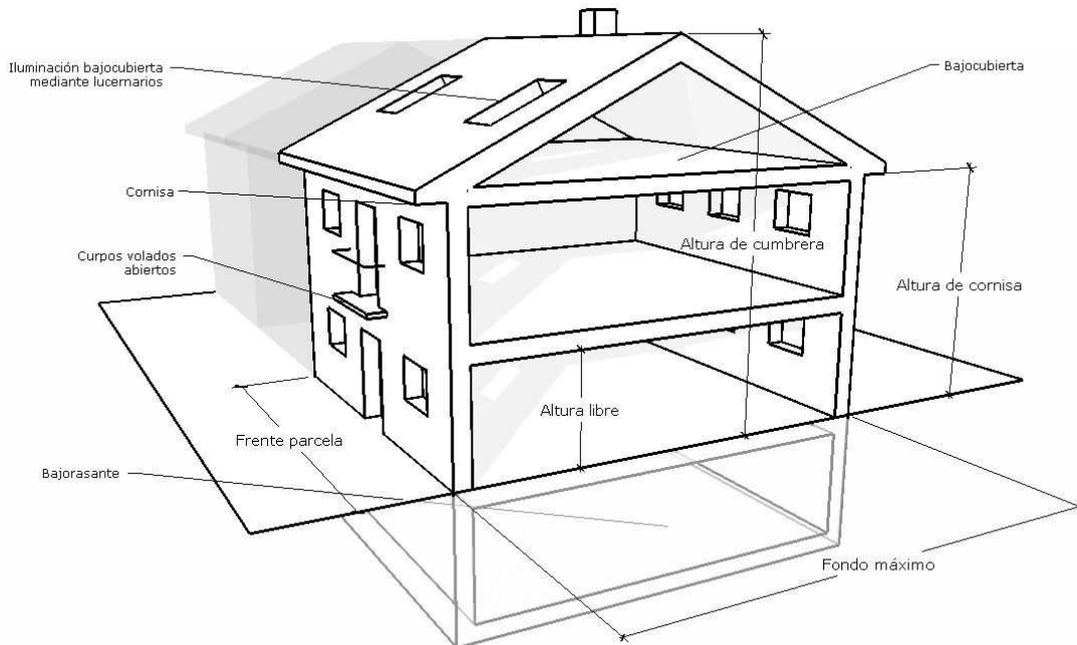
2. En algunas ordenanzas de las presentes NUM se expresa un índice de edificabilidad (ie) o bien se regula de forma genérica en las Ordenanzas de aplicación. El modo de aplicación es la multiplicación del índice de edificabilidad por la superficie incluida sobre el ámbito indicado en esa ordenanza o grado y no sobre la totalidad de su parcela catastral. Por lo tanto la edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.

3. La regulación volumétrica o sólido capaz viene establecido por el conjunto de las variables: altura máxima, altura de cornisa, fondo edificable, retranqueos, cuerpos volados, condiciones de cubierta y el resto de las condiciones técnicas e higiénicas establecidas en esta normativa.

Artículo 93. Medición de la edificabilidad en parcelas con ámbitos de ordenanza diferentes

Una misma parcela puede estar afectada por dos o más ámbitos de calificación con condiciones de ordenanza o pormenorizadas diferentes; en estos casos se aplicará sobre cada superficie de parcela afectada los índices y parámetros definidos en cada ámbito de calificación.

Sección 5º. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN



Artículo 94. Altura de coronación

Distancia vertical medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta en las edificaciones con cubierta plana.

Artículo 95. Altura de cumbrera

Distancia vertical medida desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta inclinada de una edificación.

Artículo 96. Altura de cornisa o altura de la edificación

1. Distancia vertical medida en el plano de fachada, entre la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del alero de cubierta, cuando exista, o del forjado que forma el techo de la última planta en el resto de los casos. En caso de no existir cornisa la altura se medirá 15 cm por debajo del borde más exterior del material de cubrición de la cubierta. La altura de cornisa que se indique deberá ser la misma a patio interior o patio exterior.
2. También se entiende la altura de la edificación como el número de plantas de la edificación, excluidos los sótanos, semisótanos y planta bajo cubierta, cuando ésta es admitida por la ordenanza de aplicación. Se indica siempre de la siguiente forma, por ejemplo: B+1(planta baja + planta primera), que podrá admitir o no planta bajo cubierta según las condiciones específicas de cada ordenanza.
3. Cuando las ordenanzas de edificación señalen ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos.

Artículo 97. Altura máxima de la edificación

1. Es la mayor altura de la edificación (según lo definido en el Artículo 96), expresada en metros y/o en número de plantas, asignada por las NUM a cada parcela.
2. La determinación del punto de fachada en el que se medirá la altura máxima (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:
 - a) Edificios con frente a una sola vía:
 - Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 1 m, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.
 - Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor que 1 metro, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos iguales, de tal forma que en cada uno de estos tramos el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 1 metro. Cada tramo de línea así definido se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.
 - b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:
 - Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas, y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.
 - En las esquinas, las alturas máximas así determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada regularán la edificación en un tramo de longitud máxima de 10 m de cada alineación de fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela. Para cada dos fachadas concluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor de los tramos de esquina de ambos frentes en un tramo de 5 metros. En ningún caso se admitirá como consecuencia de la aplicación de este criterio, que se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número de alturas permitido por ordenanza.
 - Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas concluyentes se les aplicará la regla de altura máxima de ese par.
 - c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán:
 - En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán, se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. La altura máxima correspondiente a cada fachada se aplicará hasta la línea equidistante entre las fachadas afectadas.
 - d) En aquellos edificios cuya fachada esté retranqueada con respecto a la alineación oficial:
 - La medición de la altura máxima se realizará en el punto medio de cada fachada.
 - No obstante lo anterior, en los edificios regulados por la ordenanza R1, R2 y R3 la medición de la altura máxima se realizará conforme a los apartados a) y b), con independencia de si la fachada se edifica efectivamente sobre la alineación oficial o retranqueada de la misma.

Artículo 98. Altura libre de planta o altura libre interior o altura libre de pisos

1. Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.
2. En planta de piso se establece una altura libre mínima de planta de 2,50 m. Cuando se trate de viviendas o apartamentos ubicados exclusivamente en la planta bajo cubierta, se admitirá hasta un 20% de la superficie útil con alturas comprendidas entre 1,50 y 1,90 m y hasta otro 20% de la superficie útil con alturas entre 1,90 y 2,20 m.

Artículo 99. Altura de pisos

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 100. Planta Bajo cubierta

Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

Artículo 101. Planta ático

Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado, en edificaciones de cubierta plana.

Artículo 102. Volumen de la edificación

Volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

Artículo 103. Sótanos y semisótanos

1. Se entiende por **sótano** la planta de un edificio o la parte de ella cuya altura al plano superior del forjado de techo, medido desde el punto de altura media de la rasante de la línea de edificación, es menor de 0,60 m.
2. Se entiende por **semisótano** aquella planta (o parte de una planta) cuyo plano superior del forjado de techo está por encima de la rasante de la calle, pero a una altura igual o inferior a 1,50 m sobre la misma y mayor de 0,60 m.
3. La referencia a la rasante ha de hacerse perpendicularmente desde cada punto de la fachada, y la altura se refiere a la cara superior del forjado.
4. En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, se entenderá como superficie bajo rasante aquella superficie que queda debajo de la línea ficticia que uniría ambas rasantes.
5. La altura mínima libre de obstáculos de cualquier sótano o semisótano, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, será de 2,20 m medidos en cualquier punto, excepto condiciones específicas de cada uso.

Artículo 104. Planta baja

1. Se entiende por planta baja de un edificio la más inferior que no pueda considerarse sótano ni semisótano, en la que ninguno de los puntos del plano de piso se encuentra a más de 1 metro por debajo de la rasante de la línea de edificación. Su altura libre interior mínima es de 2,50 m, pero en cualquier caso el forjado (cara inferior) estará a una altura igual o superior a 3,00 m sobre la rasante de la calle.
2. Se exceptúan de esta última las tipologías unifamiliares.

Artículo 105. Soportales

Podrá autorizarse un soportal en los edificios de nueva construcción, sin que compute como edificabilidad, con las siguientes condiciones:

- a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública al pie de la fachada.
- b) Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público (debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad).
- c) Que el ancho interior libre del área porticada sea como mínimo de 3,00 m.
- d) No rebasar la alineación con los elementos de apoyo del soportal.

Artículo 106. Entreplanta

1. Se entiende por entreplanta aquella planta cuya superficie tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimentos y techo de una planta baja o de piso.
2. Se permiten, con una altura libre interior mínima de 2,25 m y una superficie útil máxima, en relación al total de la vivienda o local a que esté adscrita, del 50%.
3. Si un local, con la entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD

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

Sección 1º. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 107. Condiciones de las piezas habitables

1. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.
2. Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Disponer de huecos sobre la vía pública, calle, plaza, o espacio libre de edificación de carácter público.
 - b) Disponer de un patio o espacio libre de edificación privado, en contacto con la vía pública, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.
 - c) En cuanto a la ventilación puede ser:
 - i. Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - ii. Forzada: cuando se realice mediante sistemas mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las siguientes piezas: aseos y baños.
 - d) La pieza habitable destinada a la estancia y reposo de personas dispondrá de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fija o móvil.
 - e) Las cocinas y locales donde se produzca combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.
 - f) No se dispondrán piezas habitables en sótano.
 - g) En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y siempre cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
 - h) Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, de servicios y de seguridad establecidas en esta normativa.

Artículo 108. Condiciones del resto de los locales

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

- a) Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen.
- b) Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación mínima.

Artículo 109. Regulación de los patios

Patios interiores:

1. Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m de longitud y superficie mínima de 9 m² para edificaciones en planta baja; lado menor 3 m de longitud y superficie mínima 11 m² para edificaciones en dos plantas (B+) o mayores, o altura superior a 4 m al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.
2. Solamente en el caso de que la parcela catastral, en el momento de aprobación de las Normas Urbanísticas, no tuviera el ancho de longitud mínima de 3,00 metros exigidos, se permitirá un patio mínimo inferior al establecido, compensando la superficie hasta los 9 u 11 m² exigidos en su caso en la otra dimensión.
3. La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 metros de diámetro como mínimo.
4. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro situado en frente del local habitable, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación, o hasta el límite de la altura máxima autorizable si dicho muro no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura. Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
5. Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3,00 metros.
6. Los patios situados entre medianeras de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará al Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

Patio abierto:

1. Los patios abiertos a fachadas, a patio de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 3,00 m y su fondo no será superior a vez y media su ancho.
2. Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana, tendrán un ancho mínimo de 7,00 metros y su fondo no será superior a tres veces su ancho.
3. En edificación abierta se permiten patios con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a 3,00 metros, y un fondo no superior a vez y media su ancho.
4. Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3,00 metros.

Cubierta y acceso en Patios:

1. No se permitirá la cubrición de los patios cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.
2. Todos los patios deberán tener acceso, no permitiéndose que el pavimento del patio se sitúe a un nivel superior a 1 metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que tengan huecos al mismo.
3. Los patios adosados a linderos de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante cierres de altura no superior a 3,00 metros. En caso de cerramientos macizos, éstos no superarán 2,40 m de altura, pudiendo llegar hasta los 3,00 m con cierres vegetales o diáfanos.
4. Los patios de viviendas en edificación unifamiliar podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación del aire en el interior del patio.

Sección 2º. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 110. Calidad constructiva

1. Los proyectos de edificación buscarán en su resolución conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.
2. Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso al que se destine y con las normas básicas de la edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:
 - a) Aislamiento Térmico: toda nueva edificación observará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), en cuanto a las Exigencias Básicas de Ahorro de Energía, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.
 - b) Estanqueidad: todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores estancas.
3. Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas es obligatorio el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y de forma complementaria se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el Ministerio de Fomento y el Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 111. Definición

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.

Artículo 112. Aplicación

1. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación".
2. Sin perjuicio de lo establecido en estas Normas Urbanísticas, deberá cumplirse la normativa de carácter general o sectorial que sea aplicable.
3. El diseño de las distintas instalaciones se efectuará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

Sección 1º. DOTACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 113. Dotación de Agua Potable

1. 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 100 litros por habitante y día.
2. Será de aplicación el contenido del Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre las Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano o normativa aplicable que la sustituya.
3. 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 autorizados por el Ayuntamiento.
4. 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.
5. La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
6. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Sección 2º. DOTACIÓN DE SUMINISTROS DE ENERGÍA

Artículo 114. Dotación de Electricidad

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

2. Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria, proveyendo las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc.) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.
3. En todo edificio en que hubiera instalaciones diferenciadas (por consumidor) se dispondrá un local con características técnicas adecuadas para albergar de forma concentrada los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, debiendo éste destinarse exclusivamente a la centralización, y situado preferentemente en la planta baja o en el primer sótano, salvo existencia de niveles freáticos altos con riesgo de inundación.
4. Para que las empresas distribuidoras puedan determinar con antelación suficiente el crecimiento de sus redes y las previsiones de cargas en sus centros de transformación, los propietarios de los edificios en proyecto, antes de iniciar las obras, facilitarán a la empresa que ha de realizar el suministro de energía eléctrica toda la información que ésta necesite para deducir los consumos y cargas que han de producirse.
5. En todas las edificaciones se exigirá la puesta a tierra, tanto de las instalaciones como de la estructura.

Artículo 115. Centros de Transformación

1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos, cuya previsión de cargas exceda de 50 KVA, o cuando la demanda de potencia de un nuevo suministro sea superior a esa cifra, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
2. Cuando el suministro de energía eléctrica tenga como finalidad el alumbrado público de vías urbanas u otros servicios municipales, el Ayuntamiento deberá reservar asimismo los locales o recintos necesarios para la adecuada instalación de los centros de transformación que sean precisos según las características y extensión del suministro.
3. A efecto de estas Normas, los centros de transformación de energía se clasifican en los cuatro tipos siguientes:
 - a) En local subterráneo
 - b) En local de edificio
 - c) Transfocabinas
 - d) De intemperie
4. En ningún caso, excepto para un uso público, se autorizará la ocupación de vías públicas ni de espacios libres públicos para la instalación de centros de transformación ni de elementos accesorios de los mismos, tales como accesos, ventilaciones, etc.
5. Centros de transformación en local subterráneo:
Sólo se autorizan en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios.
6. Centros de transformación en locales de edificios:
Sólo podrán ubicarse en planta baja o en el primer sótano. Los accesos serán preferentemente desde el exterior de los edificios o desde sus zonas de uso común. En edificios industriales podrán comunicar con locales destinados a otros usos, mediante vestíbulo de aislamiento y con doble puerta de cierre automático. En caso de comunicar con un garaje o aparcamiento, contarán con otra salida a efectos de emergencia.
7. Transfocabinas:
Las transfocabinas de superficie, prefabricadas o no, estarán situadas en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios. En este tipo de transformadores no se

permitirá el acceso de líneas aéreas, ni a través de poste sustentador, admitiéndose únicamente la entrada y salida subterránea de cables.

8. Centros de transformación de intemperie:

No se permiten, salvo en instalaciones provisionales.

Artículo 116. Combustibles

El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa específica aplicable.

Artículo 117. Cuartos de calderas

1. A efecto de esta normativa, se incluyen en este apartado tanto los locales destinados a los equipos de calefacción del edificio como los destinados a instalaciones tales como cambiadores de calor, subestación en redes centralizadas de calefacción, etc.
2. Las instalaciones de calefacción por combustibles gaseosos o líquidos se atenderán a su reglamentación específica.
3. Las calderas, cambiadores, etc., se instalarán en locales especiales para este uso, con ventilación natural y vestíbulo estanco. Se entiende por vestíbulo estanco el acceso a través de doble puerta metálica, con resortes de retención.
4. No se permitirán por debajo del primer sótano, salvo cuando se cuente con dos accesos independientes, opuestos y alejados, en cuyo caso se permitirá su instalación en segundo sótano.
5. Las calderas de calefacción individual son permisibles en recintos de estancia o paso, siempre que los elementos que compartimenten el recinto permitan la entrada del aire de combustión necesario y que no dispongan de materias combustibles, a menos de un metro en su entorno, sin la debida protección.
6. Se prohíbe la utilización de calderas de calefacción para incinerar residuos o materiales no incluidos como combustibles en su documentación técnica.
7. No se permite la instalación de nuevas calderas de calefacción a base de combustibles sólidos, debiendo adecuarse las instalaciones de los edificios a la vigente reglamentación específica en la materia, así como a las normas de protección medioambiental que sean de aplicación.

Artículo 118. Gas energético.

1. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica y en todo caso las normas propias de la compañía suministradora.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica, los tanques de gases licuados de petróleo (GLP) para consumos industriales o de servicio, propios de edificios, sólo podrán instalarse en el exterior de éstos y cumpliendo las disposiciones vigentes en la materia. Podrán ser subterráneos o de superficie y, en este último caso, se rodeará el recinto con pantalla vegetal. Quedan prohibidas las instalaciones de depósitos de GLP en el suelo y subsuelo de vías públicas, pudiendo instalarse en espacios libres de propiedad privada cuando no estén afectados por retranqueos obligatorios.

Artículo 119. Combustibles líquidos

1. Cuando se usen combustibles líquidos derivados del petróleo, las instalaciones para su almacenamiento se ajustarán a lo establecido por la reglamentación específica.

2. Los depósitos de combustibles líquidos se admiten tanto en el exterior como en el interior de los edificios, y pueden ser subterráneos o de superficie. Cuando sean de superficie y en el exterior, estarán vallados con pantalla vegetal.
3. Se prohíbe instalarlos en el suelo y subsuelo de vías públicas. Podrán estar en espacios libres de propiedad privada que no estén afectados por retranqueos obligatorios.
4. La boca de carga cumplirá las condiciones que fijan los reglamentos de la materia, debiendo emplazarse en el interior de la parcela.
5. El conducto de ventilación del tanque tendrá su boca de descarga a un mínimo de 3 metros sobre el suelo y a 2 metros de cualquier hueco de fachada o toma de aire.

Artículo 120. Combustibles sólidos

1. Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes, al menos hasta los niveles que se establezcan en la normativa aplicable.
2. Los edificios con sistemas de calefacción por combustibles sólidos contarán con el acceso en el interior de la parcela, con una trampilla o tolva para efectuar la descarga. La retirada de escorias y cenizas se llevará a cabo cumpliendo las condiciones de protección antedichas.

Sección 3º. DOTACIÓN DE SISTEMAS DE EVACUACIÓN

Artículo 121. Aguas pluviales

1. 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. Si no existiera alcantarillado urbano frente al inmueble, las aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Artículo 122. Aguas residuales

1. 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.
2. Las bajantes de aguas fecales no podrán disponerse exteriormente sobre fachadas del edificio que den frente a espacios exteriores accesibles.
3. En las acometidas de cada uno de los aparatos a la red de desagües o bajantes debe haber un sifón o tapón hidráulico que impida el paso del olor de las tuberías de evacuación hasta el ambiente del local en que esté el aparato.
4. Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas, excepto en colectores con tapas de registro.
5. 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. Cuando reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
6. Las acometidas a las alcantarillas se ejecutarán por el propietario, a excepción del tubo de ataque a la misma, que podrá ser ejecutado por personal municipal.

7. Estas acometidas no se cubrirán hasta que sean reconocidas por los Servicios Técnicos Municipales.
8. Las limpiezas, mantenimiento y reparaciones de las acometidas serán por cuenta de los propietarios.
9. Las industrias que por sus especiales características lo precisen, deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos. En ningún caso las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente, deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fije la normativa aplicable.

Artículo 123. Evacuación de Humos y Gases

1. Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y la normativa específica aplicable.
2. No se podrán instalar salidas libres de humos por fachadas, patios comunes o huecos de fachada, debiendo estar previstos los correspondientes conductos a cubierta de la evacuación de humos procedentes de la combustión, siempre independientes del resto de conducciones del edificio, excepto las salidas de caldera y calentadores estancos de gas a patio o a fachada cuando se realicen mediante proyecto unitario sobre la misma.
3. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales, salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnicas o económicamente inviables.

Artículo 124. Evacuación de Residuos sólidos urbanos

1. A excepción de las viviendas unifamiliares, en todos los edificios será obligatorio disponer de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento de cubos de basura, dotado de ventilación propia y de sumidero y punto de agua para limpieza del mismo. Deberán disponer de acceso desde zona común del edificio.
2. No se permite el uso de trituradores de residuos con conexión directa a la red de alcantarillado general, así como conductos de vertido directo de basuras por gravedad.

Artículo 125. Vertidos

1. El control de los vertidos a la red municipal de saneamiento corresponde al Ayuntamiento.
2. En suelo Urbano y Urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.
3. Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración, y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril, BOE 30 de abril, modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo, BOE de 6 de Junio).

Sección 4º. DOTACIÓN DE COMUNICACIONES

Artículo 126. Antenas

1. Cuando se prevea la instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de

señales de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

2. Podrán instalarse antenas individuales de telecomunicaciones destinadas a radioaficionados, empresas, radioteléfonos, televisión por satélite, etc., siempre que se ajusten a las disposiciones vigentes sobre la materia, y siempre que cuenten con la autorización previa expresa de los servicios técnicos municipales y en las condiciones que los mismos establezcan, debiendo procurarse la minoración del impacto visual.

3. En el diseño y cálculo de las estructuras se contará con la posibilidad de existencia de vientos de 120 Km/hora. El esquema de radiación se diseñará de forma que se respete el de las próximas, no debiendo producir interferencias de ningún tipo en instalaciones y equipos ajenos.

4. Las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios no podrán superar una altura de dos (2) 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.

Artículo 127. Red telefónica y telecomunicaciones

1. Será de aplicación la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones.

2. En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio. En las edificaciones multifamiliares o de vivienda colectiva se preverá también la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. En el exterior de los edificios, las redes serán subterráneas, no permitiéndose la colocación por la fachada de la edificación.

4. Las centrales telefónicas cumplirán las condiciones generales de las instalaciones y las específicas de este uso industrial.

5. Las redes de comunicación y difusión por cable cumplirán las mismas condiciones que las redes telefónicas, siendo de aplicación la normativa vigente en esta materia.

Artículo 128. Buzones de correspondencia

Todo edificio dispondrá de casilleros buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible desde zona común para los servicios de Correos, en número y con las características reglamentarias, debiendo disponer de dos buzones más que el número de viviendas y locales del edificio para uso de la comunidad de propietarios y para el servicio de correos.

Sección 5º. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Artículo 129. Aparcamientos

1. Todas las edificaciones deberán disponer de la dotación de aparcamiento necesaria en función de lo establecido en las normas de usos y en las normas urbanísticas particulares de aplicación, teniendo el espacio adecuado para el aparcamiento y estancia de vehículos de los usuarios. Asimismo, se deberá disponer de una (1) plaza de aparcamiento destinada a motocicletas y/o bicicletas por cada veinte (20) de automóviles o fracción.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas para la dotación de plazas de aparcamientos establecidas en las normas de usos de garaje-aparcamiento de estas Normas Urbanísticas (TÍTULO II.CAPÍTULO 2.Artículo 25).

3. La dotación de aparcamientos deberá hacerse en el interior de la propia parcela, bien en la zona libre privada o en el espacio edificado, salvo en situaciones singulares preexistentes en que,

justificadamente y a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá sustituirse por la dotación de plazas de aparcamiento vinculados situados fuera de la parcela en un entorno próximo.

Sección 6º. OTRAS DOTACIONES

Artículo 130. *Climatización*

1. Salvo que se asegure la continuidad por medio de equipos dobles o fuentes alternativas de energía eléctrica, y/o en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y la climatización se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por medios tecnológicos.
2. La previsión de instalar aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o en incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso; ambos sistemas, naturales y mecánicos, serán complementarios.
3. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por Organismo competente.
4. La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos excepcionales debidamente justificados mediante la presentación de un proyecto que justifique la necesidad de la instalación, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.

Artículo 131. *Equipos individuales de acondicionamiento de aire*

1. Quedan englobados dentro de este apartado los equipos denominados de ventana, consola, bipartidos o portátiles.
2. No podrán instalarse en fachada sobre vía pública, salvo demostración de la imposibilidad de hacerlo de otra forma, para la que la propuesta deberá, en todo caso, garantizar una adecuada integración arquitectónica. Para ello se exigirá un estudio detallado de la solución adoptada y su resolución en fachada para su valoración por parte de los servicios técnicos municipales, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de la fachada. En cualquier caso, no podrán situarse a menos de 2,50 metros de otros equipos similares o huecos de ventana, ni por debajo de 3 metros sobre la cota del suelo pisable, ni tampoco deberán producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.
3. Además del aislamiento propio contra ruidos y vibraciones, en el montaje de los equipos deberán utilizarse dispositivos amortiguadores que atenúen la propagación de vibraciones.

Artículo 132. *Pararrayos*

1. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente, la instalación de pararrayos se realizará en los edificios e instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radioactivas, explosivas o fácilmente inflamables, según su índice de riesgo, y en aquellos en los que, por la topografía o por las características urbanísticas y/o del propio edificio, sólo o en relación con el entorno (árboles y edificios colindantes), se precise. Serán preceptivos asimismo en edificios con anuncios luminosos en su coronación.
2. Excepcionalmente se exceptúa de su instalación, cuando a juicio de los servicios competentes sea inconveniente su instalación.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 133. Aplicación

Las condiciones de seguridad en los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación", sin perjuicio de lo establecido en la normativa municipal y supramunicipal de obligado cumplimiento.

Artículo 134. Señalización en los edificios

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales indicarán en lugar en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.
2. En los edificios de uso público se señalarán convenientemente:
 - a) Las salidas y escaleras de uso normal o de emergencia.
 - b) Los aparatos de extinción de incendios y los sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro.
 - c) Los accesos y los servicios, cuartos de maquinaria y la situación de los teléfonos.
 - d) Los medios de circulación para minusválidos.
 - e) En general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.

Artículo 135. Señales urbanas

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su costa los soportes, las señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que esté o deba ser instalado en las parcelas o sobre los edificios.
2. Si estos elementos se vieran afectados por obras particulares, su mantenimiento provisional durante las obras y la reposición posterior se harán con cargo al propietario de las mismas.
3. Será obligatoria la colocación, por parte de los propietarios, de las placas de identificación correspondientes del callejero en las edificaciones de nueva construcción, de acuerdo con modelo municipal normalizado.

Artículo 136. Barreras arquitectónicas

1. Será de obligado cumplimiento el RDL 566/1989, de 19 de mayo, de Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los edificios; la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, y su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto; así como la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y cualquier otra disposición aplicable, tanto de carácter estatal, autonómico o municipal.
2. En aquellos usos situados en plantas superiores a la baja que impliquen concurrencia de público, se deberá colocar un aparato elevador para acceso de minusválidos, en las condiciones que se establezcan en cada caso por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 137. Acceso a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, desde un espacio libre público, o bien desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público, y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes con un ancho mínimo de cuatro metros o con accesibilidad entre los dos planos mediante rampa de pendiente inferior al 16%.
2. Cuando se destine a vivienda multifamiliar, este espacio libre privado cumplirá las características de los "exteriores accesibles" y la distancia a recorrer desde la vía pública hasta la entrada del edificio no superará los 50,00 metros, siendo posible el acceso a la edificación por servicios de ambulancia y bomberos, debiendo en cualquier caso cumplirse las condiciones establecidas en Documento Básico SI "Seguridad ante Incendio" comprendido en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 138. Circulación interior de acceso a los locales y accesibilidad en los edificios

1. Salvo en viviendas unifamiliares, en la circulación interior de acceso a locales se cumplirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, CTE, Documento Básico SI "Seguridad ante Incendio" y normativa sectorial de aplicación, con las condiciones mínimas siguientes:
 - a) Pasillos o distribuidores de acceso: tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, pudiendo reducirse puntualmente hasta un (1) metro por presencia de elementos estructurales o de instalaciones, cuando sirvan a no más de 4 viviendas o locales, y de 1,40 metros para más unidades.
 - b) Transporte de personas en camilla: la forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, permitiendo el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.
 - c) Alumbrado: en todo el recorrido de acceso a los distintos locales habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

Artículo 139. Construcción de conductos y salida de gases

1. La sección de los conductos de humos de los hogares de cocinas tendrá una superficie mínima de 300 cm²; los conductos de chimeneas francesas tendrán una sección mínima equivalente a 15 cm x 12 cm.
2. Los tiros de los conductos de humos serán rectos y ningún tramo podrá separarse de la vertical más de 30° sexagesimales.
3. A los gases producidos en las cocinas y hogares se les dará salida hasta las cubiertas por medio de un conducto especial e independiente, de acuerdo con las condiciones establecidas para ventilación mínima.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 140. Aplicación

1. Las condiciones de estética se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación".
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse a la solución de las fachadas, de las cubiertas y del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, o a su calidad y color.

Artículo 141. Excepciones a la aplicación de las condiciones estéticas generales

1. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PECH) podrá definir condiciones estéticas particulares de aplicación para el conjunto urbano declarado de Interés Cultural, que serán de aplicación exclusiva en los ámbitos expresamente identificados en dicho PECH.
2. Así mismo, se exime del cumplimiento de las condiciones estéticas generales las edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, que podrán regirse por condiciones específicas, atendiendo a las características propias de la edificación, exclusivamente en aquellos aspectos en los que las condiciones estéticas generales resulten contradictorias con la preservación de los valores del bien, así como en aquellos aspectos que se definan expresamente en la normativa de catálogo o en las correspondientes fichas particularizadas de cada elemento.
3. Cualesquiera otras obras de nueva planta, así como en las actuaciones de reparación y mejora de la edificación existente, se regirán por las condiciones estéticas generales definidas en el presente capítulo.

Artículo 142. Estudio de Detalle en Suelo Urbano

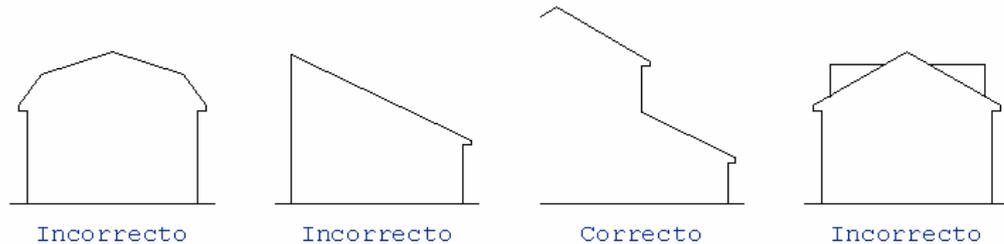
1. A través de un Estudio de Detalle en Suelo Urbano, regulado por el artículo 131 del RUCyL, los particulares podrán plantear actuaciones no sujetas a las determinaciones de las presentes Condiciones Estéticas y a las definidas para cada ordenanza, siempre que no modifiquen ni el uso pormenorizado ni la edificabilidad definida por este PGOU.
2. Las finalidad y condiciones de estos Estudios de Detalle quedan regulados en el Artículo 257, Artículo 258 y Artículo 259 de la presente normativa.

Artículo 143. Condiciones estéticas generales

1. Cubiertas:

1. Las cubiertas serán siempre inclinadas, permitiéndose según la ordenanza la cubierta plana.
2. Se utilizará teja cerámica árabe o similar, teja cerámica mixta y teja de hormigón, siempre en colores terrosos o rojizos claros. Solamente en las zonas de uso pormenorizado Industrial se podrá utilizar teja plana cerámica, quedando expresamente prohibido el fibrocemento.
3. Se prohíben expresamente las placas de fibrocemento como cubierta de edificios en zona de uso residencial.
4. Los paños de las cubiertas inclinadas serán continuos, y por encima de ellos sólo se autorizarán, además de las buhardillas permitidas según ordenanzas, aquellos cuerpos necesarios para acoger chimeneas y conductos de ventilación.

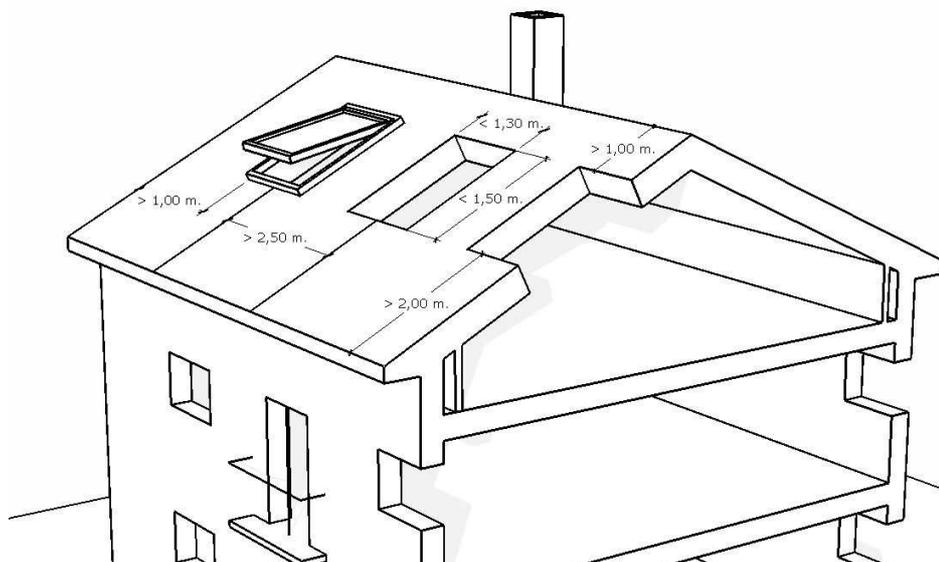
5. La inclinación mínima de los paños de cubierta de teja será la establecida por el CTE: como mínimo del 32%, aproximadamente 17,6° para teja curva, del 30% (16,5°) para teja mixta y entre 40% y 50% para teja plana (entre 22° y 27,5°). La inclinación máxima permitida para los paños de cubierta será de 45%, aproximadamente 25°.
6. No se permiten cambios de pendiente dentro del mismo faldón de cubierta.
7. No se permite la construcción de cubiertas a un solo agua, salvo aquellas construcciones de una planta que se encuentren asociadas a otra de igual o superior altura.



8. En el caso que la ordenanza de regulación permita el uso residencial bajo cubierta se podrán realizar lucernarios, ventanas incluidas en el mismo plano de cubierta tipo “velux” o similares, con la siguiente regulación:

- a) Distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 2 m. Distarán como mínimo 1m. del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta.
- b) La dimensión máxima de los mismos será de 1,5 x 1,30 m.
- c) La suma de las superficies, en planta, dedicadas a iluminación en cada paño de cubierta no podrá suponer más del 20% de la superficie total de la cubierta.
- d) Salvo justificación técnica respetarán los ritmos y ejes definidos en las ventanas de fachada.
- e) En ningún caso se podrá romper la línea de cornisa para la colocación de buhardillas ni lucernarios.
- f) La distancia mínima entre ejes será de 2,5 m.

9. Los elementos superpuestos sobre las cubiertas: antenas, chimeneas y receptores energéticos, se tratarán integrándose en la composición del edificio.



2. Paramentos:

1. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:
 - a) Aplacados de mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
 - b) Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales o vierteaguas, así como elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrigantado.
 - c) Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, dentados en imitación de piedra, etc.
 - d) Piedra en aplacado tipo mampostería, con la excepción de viviendas unifamiliares.
 - e) Acabados en ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos, ladrillos vitrificados y en general aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista y presenten tonalidades distintas a los rojos, ocres y pardos.
 - f) Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
2. El color de los enfoscados y revocos, y de la lechada de rejuntado en fachadas de piedra se obtendrá por mezcla de diversos tipos de arenas (de mena, de pina, de miga, de río, etc.) con el cemento en la proporción adecuada. Se prefieren las coloraciones ocres así obtenidas que las que son resultado de mezclar pigmentos. Se prefieren las texturas rugosas a las lisas y brillantes.
3. El rejuntado de piedra se efectuará, obligatoriamente, con junta enrasada, estando prohibida la junta rehundida.
4. Se recomienda la utilización de enfoscados y revocos de cemento para los acabados de fachada así como la utilización de ladrillo de tejar o piedra natural en los lugares en que así se integre mejor la edificación. Otras posibilidades de acabados de fachada son el ladrillo visto y el hormigón visto (cuidando su acabado final y su color mediante la utilización de gravas y arenas que den un acabado ocre al mismo y tratamientos como el lavado o encofrados rugosos que eviten el acabado superficial liso).

3. Carpintería exterior y Rejería:

1. Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico. Se prohíbe el aluminio anodizado visto en su color y se permite en otros acabados acordes.
2. Los colores permitidos para la carpintería exterior son negros, grises oscuros, marrones oscuros, chocolate, granates, madera o imitación madera.
3. Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada empleándose en su composición barrotes clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjas y recuperadas, no admitiéndose (a excepción de las viviendas unifamiliares) los barrotes tipo balaustre de hormigón o similar. El canto de la losa de los balcones no será superior a 20 centímetros.
4. Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma. No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.
5. Se permitirá el empleo de rejas de protección.

4. Composición de Fachada:

1. La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores de condiciones generales en y las condiciones particulares de cada Ordenanza.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad y aspecto que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Si no se realizase así, el Ayuntamiento podrá hacerlo "de oficio", pasando el cargo al administrado que tuviese la obligación de hacerlo y la hubiera incumplido.
3. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación.
4. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aún en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de fachada de proyecto.
5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes, la modificación de una fachada o la sustitución de balcones o miradores existentes, siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada que habrá de cumplir con las características ambientales de la zona.
6. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que pudiera afectar negativamente a la imagen del núcleo en el marco de la aplicación de las determinaciones de estas normas.

5. Medianerías:

1. Las medianerías que queden al descubierto en las edificaciones nuevas deberán ser tratadas como fachadas, realizando un acabado como si de una fachada se tratara, independientemente de su carácter provisional (es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro). De igual forma se actuará con todos los paramentos de una edificación visibles desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos.
2. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.
3. El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquellas sea inevitable cumpliendo la normativa, en cuyo caso corresponde al propietario de las mismas.
4. La decoración de medianerías será obligación de quién construye en solar colindante, cuando por su causa aparezcan paños no decorados previamente.

6. Entrantes, salientes, vuelos y cuerpos volados:

1. De forma general, el saliente normal de cornisas, aleros y saledizos, se regula en cada ordenanza, a excepción de lo regulado en el apartado siguiente. En todo caso, será proporcionado al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente.
2. No se admiten los cuerpos volados cerrados, ni aún en el caso de que este cerramiento sea sólo lateral, a excepción de las edificaciones retranqueadas o aisladas, y hacia los patios, siempre que su proyección recaiga enteramente dentro de los límites de su propiedad y mantengan las distancias obligatorias a linderos indicadas en cada ordenanza.
3. Será de obligado cumplimiento las dimensiones máximas indicada en la Ordenanza respectiva, además de las indicadas a continuación según la zona y núcleo.

4. La altura mínima de salientes y vuelos sobre la rasante será de 3,00 metros.
5. Todo balcón o cuerpo volado quedará separado de las fincas contiguas una distancia no menor al saliente del balcón o cuerpo volado.
6. Queda prohibido el cierre de balcones.
7. Excepto en viviendas unifamiliares y en bodegas tradicionales para su correcta ventilación, no se permiten los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés).

Artículo 144. Cerramientos al espacio público

1. Cerramientos Provisionales:

1. Todos los solares deberán estar cerrados con cercado provisional de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento de ladrillo hueco deberá ser enfoscado y pintado.
2. El Ayuntamiento podrá exigir así mismo, que se cierren provisionalmente otras propiedades no edificadas o con edificación deficiente, aunque no tengan la calificación de solar.
3. El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en las nuevas alineaciones en el plazo de 2 (dos) meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.
4. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. El cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 1 (un) mes, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.
5. Cuando terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional con las características indicadas en los apartados anteriores.

2. Cerramientos definitivos:

1. Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, aquellos elementos constructivos que sirven para delimitar o cercar propiedades, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En Suelo Urbano:

- i. En los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público, tendrán un cerramiento macizo de 1 metro de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,20 m. También podrán preverse cerramientos mediante soluciones diáfanas de 2,20 m de altura total; o bien, por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 30 m ni rebasen una altura de 1,80 m.
- ii. En los linderos entre parcelas, o en cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, tendrán un cerramiento macizo de 2,40 metros de altura máxima, medidos desde la cota del lindero más bajo.

b) En Suelo Urbanizable y Suelo Rústico:

- i. Los cerramientos macizos no podrán tener una altura superior a 1 metro.
2. Quedan prohibidos los cerramientos que, por su mala calidad, por la heterogeneidad de sus materiales, por su peligrosidad, o por no estar realizados de acuerdo con las buenas prácticas de la construcción, provoquen imágenes de degradación ambiental. Si la finca correspondiente no se encuentra vallada o su cercado es deficiente, serán responsabilidad del propietario los accidentes o problemas que dicha situación provoque (acumulación de basuras y escombros con riesgo para la salud pública, etc.).

Artículo 145. Construcciones por encima de la cubierta

Las construcciones permitidas por encima de la cubierta deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

Artículo 146. Tendaderos

1. Si la distribución de la edificación obligara a situar tendaderos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferencias de ritmo de materiales.
2. La ventilación de tendaderos podrá resolverse por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios, los tendaderos podrán resolverse mediante soluciones singulares: barrotes, rejas, mallas, etc., que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

Artículo 147. Portadas, escaparates y vitrinas

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,10 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.
2. Deberán respetar la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación.
3. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previa presentación de un Estudio de Detalle en Suelo Urbano Consolidado e informe de los Servicio Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 148. Marquesinas y toldos

1. Se entiende por **Marquesina** un alero o protección de cristal y metal que se coloca a la entrada de edificios públicos, comercios, etc., y **Toldos** los aleros o protecciones de tela.
2. Para las **marquesinas**:
 - a) El saliente de las marquesinas deberá respetar el arbolado existente.
 - b) Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será, como máximo, el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.
 - c) Las condiciones particulares indicadas a continuación no se aplicarán sobre las cesiones de ocupación de la vía pública por bares, cafeterías y similares, que ajustarán sus dimensiones a las propias de la concesión.
 - d) En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m, o de 3,60 m sobre calzada cuando no exista acera. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m; o del 15% del ancho de la calle cuando no exista acera o ésta tenga un ancho menor de 1,00 m; o de 3,00 m cuando la fachada de frente a un espacio libre de uso público, respetando, en todo caso, el arbolado existente.
1. Para los **toldos**:
 - a) En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,55 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,10 m.

- b) El saliente máximo del toldo podrá ser de tres cuartos (3/4) de la acera, respetando, en todo caso, el arbolado existente. Se prohíben los toldos fijos, debiendo ser de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización.

Artículo 149. Anuncios: muestras y banderines

1. Se entiende por **Muestras** los anuncios o rótulos paralelos al plano de fachada, y **Banderines** los anuncios o rótulos normales al plano de fachada.
2. Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética, y en general, los provisionales y los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación.
3. Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc.
4. Para las **Muestras**:
 - a) Su saliente máximo será igual al de las portadas, no superando en ningún caso un saliente de 15 cm, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
 - En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.
 - Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 m x 0,25 m, y 0,05 m de espesor, podrán situarse en las jambas.
 - Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
 - b) Las muestras colocadas en las plantas de piso de los edificios, podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 m de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos, y deberán ser independientes para cada hueco.
 - c) En ningún caso, las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.
 - d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial, industrial, oficinas u hotelero, en la parte correspondiente de fachada podrán instalarse con mayores dimensiones siempre que no cubran elementos decorativos, huecos, o descompongan la ordenación de la fachada. También podrán rebasar la línea del alero de fachada, disponiéndose como coronación de las mismas, con altura no superior a los 2 m.
 - e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la calle o terreno.
 - f) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las Ordenanzas, y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.
 - g) El Ayuntamiento podrá requerir para su instalación la notificación a los usuarios de locales o viviendas situadas a menos de 20 m del anuncio, y aprobar o no su instalación en función de la respuesta razonada de los vecinos, que habrá de producirse para surtir efecto dentro de los 15 días siguientes a la notificación.
5. Para los **Banderines**: en cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros, o de 3,60 metros cuando no exista acera. Su saliente máximo podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m o del 7% del ancho de calles sin aceras, con un máximo de 1 m y en ningún caso superior al saliente fijado para los balcones en la Ordenanza correspondiente.

- a) Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.
- b) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial, industrial, oficinas u hotelero, podrán instalarse con una dimensión mayor a los 0,90 m, pero nunca superior a 1,40 m.
- c) Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos.
- d) Se prohíben los banderines luminosos, a excepción de los de servicios públicos (incluyendo farmacias). Estos banderines, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la calle o terreno. Su dimensión máxima será de 75 cm x 75 cm sin sobresalir en todo caso de la acera.
- e) No podrán instalarse Banderines más que en planta baja; en las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

CAPÍTULO 6. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 150. Disconformidad con el planeamiento

1. Se consideran disconformes con el planeamiento aquellos terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, no se correspondan con las determinaciones que establecen estas NUM sobre esos suelos y que por sus características no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa.

En concreto se identifica la parcela de referencia catastral 4151301WN1345S0001HE situada en la zona de Palacios, concretamente dentro de la Actuación Aislada AA-UN 03 "Palacios 2", calificada con ordenanza R4, cuya edificación existente (una nave de uso industrial) no se encuentra fuera de ordenación, pero sí es disconforme con el planeamiento, con lo que sólo se podrán realizar las actuaciones descritas en el Artículo 150.

2. Sobre esos terrenos o construcciones el Ayuntamiento sólo podrá conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, reparación y mejora de los edificios o instalaciones incluidas en la licencia, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Artículo 151. Edificios o instalaciones fuera de ordenación

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 64 de la LUCyL y el artículo 98 del RUCyL se consideran declarados expresamente fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos realizados con anterioridad a la aprobación de las NUM o de los instrumentos que lo desarrollen y que sean incompatibles con las determinaciones de las NUM, de acuerdo con los criterios que se expresan en el siguiente apartado.

2. Las NUM considera como edificios fuera de ordenación de forma expresa aquellas construcciones que se encuentran en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Las que ocupen suelo calificado como Sistema Local, incompatible con la construcción.
- b) En el caso de sectores de SU-NC o SUR, salvo que las propias NUM o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- c) Las que se encuentren situados en el Suelo Urbanizable o en áreas de Suelo Urbano No Consolidado, que contravengan indicaciones de ordenación consideradas vinculantes.
- d) Las que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes NUM, con los de los sistemas generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el planeamiento general.
- e) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

3. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles sobre los que las NUM, o instrumentos que lo desarrollen, establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 152. Limitaciones en las situaciones de fuera de ordenación

En los edificios o instalaciones declarados expresamente fuera de ordenación a resultas de las situaciones descritas en el artículo anterior, no podrán autorizarse obras con excepción de las previstas en el artículo 64.2 de la LUCyL.

Artículo 153. Construcciones o instalaciones provisionales

En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable podrán ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 19 de la LUCyL, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en las condiciones previstas en el citado artículo.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 154. Objeto

Las condiciones generales de urbanización tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de urbanización que se desarrollen en el municipio de La Puebla de Arganzón, tanto para determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización, como para recomendar una serie de estándares y características orientativas de los mismos.

Artículo 155. Normativa aplicable

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango, o el Ayuntamiento de La Puebla disponga o apruebe una Ordenanza Municipal específica en esta materia, serán de aplicación éstas últimas preferentemente, sirviendo las presentes como normas complementarias.
2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en estas Normas Urbanísticas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora que garantice mayor calidad para el espacio público.

Artículo 156. Servicios mínimos exigibles

Los servicios mínimos exigibles para los solares, de acuerdo a la legislación vigente, serán: acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

Artículo 157. Control

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas normas se llevará a cabo a través de los Proyectos de Urbanización y de las licencias de obra, así como con la subsiguiente labor de inspección y disciplina por parte del Ayuntamiento de La Puebla de Arganzón.
2. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 158. Condiciones Generales

1. Los viales tendrán siempre carácter público, con las limitaciones de uso que la Administración competente pueda establecer en cada caso para garantizar la funcionalidad y seguridad de la vía.
2. El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal, y su ejecución se realizará de forma que no se planteen soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases, por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.
3. Cuando los ámbitos de planeamiento incluyan, en su caso, tramos incompletos de viario, los proyectos de urbanización que se redacten deberán incorporar las soluciones para la totalidad del mismo, sin perjuicio de la posible repercusión a terceros de los costes correspondientes.

4. Los aparcamientos se ubicarán contiguos a las aceras y al margen de las bandas de circulación o, en su caso, en el interior de los solares. Deben preverse estacionamientos para vehículos pesados y de transporte público.
 5. Las carreteras estatales y sus márgenes estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, así como el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley. Las carreteras autonómicas se regularán por las disposiciones contenidas en la Ley 10/2008 de 9 de diciembre de la Comunidad de Castilla y León, así como en su desarrollo reglamentario.
 6. El trazado de las vías se ajustará, en Suelo Urbano, a las alineaciones definidas en los planos de ordenación (a escala 1/1.000) y precisadas, en su caso, en las fichas correspondientes a las Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización, y Actuaciones Aisladas de Expropiación (CAPÍTULO 1 del TÍTULO X); en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, se ajustará a las alineaciones definidas en los correspondientes Estudios de Detalle y Planes Parciales, que habrán de cumplir las condiciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación (escala 1/1.000) y precisadas en las correspondientes fichas de los sectores (CAPÍTULO 2 del TÍTULO X).
 7. El nuevo trazado del viario para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, que siempre será público, tendrá un ancho mínimo entre alineaciones de diez metros, incluyendo aceras, a excepción de aquellos viales cuyo ancho queda ya identificado en los planos de ordenación, bien sea superior o inferior a los diez metros indicados. En cualquier caso, este ancho habrá de aumentarse en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se permitirán anchos menores en casos sustanciales que deberán ser debidamente justificados y aprobados por los técnicos municipales.
 8. La anchura de las aceras será como mínimo de 1,50 m.
 9. Cuando se prevean aparcamientos laterales al viario, los anchos deberán aumentarse como mínimo 2,5 m por cada banda de aparcamiento en línea, y 4,5 m por cada banda de aparcamiento en batería.
 10. En viarios con intensidad reducida de tránsito rodado se podrá permitir la coexistencia de tráfico peatonal y rodado, debiendo diferenciarse mediante pavimentación, separadores o diferencia de niveles las áreas de movimiento y circulación, pudiendo incorporarse aparcamientos de vehículos y bicicletas siempre que no se reduzcan dichas áreas. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.
 11. El diseño del viario urbano deberá incorporar, cuando su sección lo permita, soluciones de arbolado y/o zonas restringidas de vegetación, así como disponer de elementos que impidan la previsible ocupación por vehículos de los espacios peatonales. Asimismo, se procurará la ubicación de carriles de bicicletas en condiciones de continuidad con actuaciones colindantes.
 12. No obstante dicho lo anterior, el diseño de viario deberá ser respetuoso con las condiciones específicas del municipio de La Puebla de Arganzón, especialmente dentro del Conjunto Histórico, adaptándose a la trama urbana existente y garantizándose, en todo caso, la ejecución de las redes correspondientes.
- Dentro del Conjunto Histórico, la pavimentación se podrá reducir a la consecución de una banda rígida capaz de soportar tráfico rodado con un ancho mínimo de 3 m; esta banda deberá tener un despiece menudo, bien mediante adoquinado, bien mediante soluciones de hormigón impreso u otras análogas.
13. Fondos de saco:
No se permite la ejecución de fondos para solucionar el viario. Solamente en circunstancias excepcionales y previa justificación técnica que demuestre la extrema dificultad de realizar otra solución técnica, se admitirá el trazado en fondo de saco con una longitud máxima de 50 metros,

debiendo contar con un ensanchamiento final de calzada que permita inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

14. Encintado de aceras:

Se utilizará en la acera un encintado de bordillos de piedra natural o de elementos prefabricados de hormigón, en ambos casos sobre una solera de hormigón "in situ". La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre un máximo de 25 cm y un mínimo de 12 cm, dependiendo de las condiciones del drenaje superficial, y con las lógicas excepciones de las barbicanas o vados para vehículos sobre las aceras.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES

Artículo 159. Condiciones Generales

1. Se consideran espacios libres los suelos no edificables, necesarios para mantener las características del núcleo de La Puebla de Arganzón. Se entienden incluidos en esta definición los espacios no edificables creados artificialmente, bien como plataformas contenidas por muros bien como superficies en cuyo subsuelo existen o pueden existir construcciones con otra función, siempre que se garantice el uso público de la superficie.

2. Atendiendo a su titularidad, los espacios libres pueden ser públicos o privados.

3. Son espacios libres públicos las plazas, plazuelas, jardines y demás espacios públicos no edificables. Su función como espacios de relación y comunicación requiere un tratamiento diferenciado y singularizado.

Se establecen las siguientes condiciones generales para todos los espacios libres públicos de La Puebla de Arganzón:

- a) Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como aquella empleada tradicionalmente para el uso urbano en el municipio de La Puebla.
- b) Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, promocionando el uso de vegetación con baja demanda de riego y mano de obra.
- c) El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. Se diseñarán los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juego de niños.
- d) El estudio se completará con la previsión del mantenimiento y conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados, así como de las condiciones de seguridad.

4. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público total, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las Ordenanzas municipales específicas. Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores monumentales y paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 160. Ámbitos de aplicación

Las condiciones de las diferentes redes de servicios que se describen en los artículos contenidos en este capítulo, son de aplicación en las obras de nueva urbanización y en aquellas obras de reurbanización donde sea posible su desarrollo. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las regulaciones sectoriales.

Sección 1º. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

Artículo 161. Condiciones Generales

1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente, o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas, se dispondrá de una instalación automática de depuración.

Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

2. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en el CTE Exigencia Básica HS 4, Suministro de Agua, y de forma complementaria lo dispuesto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

3. Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados, que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes, utilizando preferentemente tuberías de fundición dúctil o PVC con juntas de tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 60 mm.

4. La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

5. Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 días.

6. Respecto a la previsión de hidrantes contra incendios, se cumplirá lo previsto en el CTE Documento Básico SI "Seguridad en caso de Incendio", teniendo que estar éstos homologados por los Servicios Técnicos Municipales.

Sección 2º. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Artículo 162. Condiciones Generales

1. La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce, salvo en el caso de edificios aislados en Suelo Rústico cuando no formen núcleo de población, en los que podrán admitirse fosas sépticas de doble cámara, pozo filtrante y campo de riego de alta absorción, siempre que se garantice la inocuidad para las aguas superficiales y subterráneas. Excepcionalmente, y si está suficientemente justificada la imposibilidad del

alcantarillado, se admitirá el sistema de depuración individual en cada edificio, previa justificación de su inocuidad.

2. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado viario, o discurrirán por espacios libres de uso público. Deberán estar a cota inferior que las de las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1,00 metro, aunque es aconsejable una profundidad de 1,50 metros.

Cuando por imposibilidad técnica (que habrá de estar debidamente justificada) la red no discurra por suelos de uso y dominio público, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso y la inspección y reparación a favor del Ayuntamiento, quedando prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.

3. De forma general, todos los tramos que discurran bajo la calzada de vías de tráfico rodado quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos, tanto de los pozos de registro como de las cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado, serán de fundición.

4. Cuando se use el sistema unitario se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida no superior a 600 metros cuadrados, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora. En los puntos bajos del sistema viario deberán disponerse sumideros o absorbedores de aguas pluviales.

5. Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro (tanto las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, como de éstas a los colectores); se dispondrán pozos de registro además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros de distancia mínima.

6. Los conductos podrán ser de hormigón, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibándose sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro, apisonadas.

7. El vertido se hará a la red municipal cuando exista y tenga suficiente capacidad de carga. Cuando el efluente vierta a vaguada o a cauce público deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

8. En el caso de vertidos industriales podrá optarse por:

- a) Depurar totalmente por cuenta de la industria y utilizar el efluente para usos de regadío, o verter a la red municipal.
- b) Si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal.

En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo a la acometida.

Los vertidos industriales deberán ajustarse, en todo caso, a las normas establecidas en la legislación ambiental y de aguas.

9. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior.

10. Para verter al subsuelo, en los casos en que resulte admisible, deben aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impacto negativo en los acuíferos subterráneos.

Artículo 163. Condiciones particulares

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

Artículo 164. Documentación mínima del Proyecto

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un Anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.
2. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - a) Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - b) Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - c) Presupuesto general.
3. Fórmula de actualización de precios.
4. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
 - a) Planta general de la red.
 - b) Perfiles longitudinales.
 - c) Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
 - d) Planos de detalle y obras especiales.

Sección 3º. REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 165. Condiciones Generales

1. El tendido, tanto de electricidad como de alumbrado público y telefonía, se realizará preferentemente bajo calzada, evitando las conducciones aéreas, salvo en Suelo Rústico. En cualquier caso, en todos los edificios de nueva planta cuya ejecución afecte a un tramo de acera de su frente de parcela de 16 metros o más de longitud, será obligatorio enterrar las redes aéreas preexistentes en dicho tramo de acera.
2. Las redes de alumbrado exterior deberán diseñarse con criterios de ahorro y eficiencia energética, así como de minoración de la contaminación lumínica. Deberán disponer de reguladores luminosos nocturnos y de luminarias con límite de flujo hemisférico superior instalado inferior al 25%.
3. Las instalaciones de redes de alumbrado público, sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, podrán realizarse de cualquiera de las siguientes formas:
 - a) Subterráneas: los conductores se dispondrán a una profundidad de 0,6 metros con sección mínima de 6 mm².
 - b) Aéreas: las redes aéreas se ejecutarán únicamente para instalaciones provisionales o cuando por causas justificadas, no sea posible la alimentación con líneas subterráneas o sobre fachada. En estos casos dichas redes se ejecutarán únicamente con conductores aislados a mil voltios (1000 V).
 - c) Sobre fachadas: los cables serán de cobre, con aislamiento a 1000 V, de sección no inferior a dos con cinco milímetros cuadrados (2,5 mm²) y preferiblemente multipolares. Se dispondrán de una altura mínima de tres metros (3 m) aprovechando las posibilidades de ocultación que brinden las fachadas, de modo que destaquen lo menos posible.
4. Se evitará el paso de cables por zonas de posibles cerramientos posteriores como terrazas o balcones y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.
5. Los báculos y columnas para alumbrado exterior cumplirán las condiciones de seguridad que se justifiquen necesarias.

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

Artículo 166. Condiciones particulares

1. Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o báculo (éstos siempre de altura superior a 5,00 m) ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.
2. En el Conjunto Histórico se permitirá el empleo de brazos murales siempre que la sección de la calle así lo permita y/o exija, permitiéndose el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público siguiendo las líneas de alero o impostas de fachada, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.
3. En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiéndose por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

Sección 4º. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA

Artículo 167. Condiciones Generales

1. Las redes de media y alta tensión deben proyectarse hasta los distintos centros de transformación independientemente de las redes de distribución en baja tensión.
2. Las líneas de distribución de baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable (lo cual se justificará adecuadamente en su caso), enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas. Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean.
3. Los conductores que se utilicen en redes subterráneas serán de cobre o de aluminio, aislados con papel impregnado o materias plásticas o elastómeros adecuadas. Estarán protegidos contra la corrosión del terreno y tendrán resistencia mecánica suficiente para absorber los esfuerzos a que puedan estar sometidos.
4. Los conductores que se utilicen en redes aéreas serán de cobre, aluminio u otros materiales o aleaciones que posean características eléctricas y mecánicas adecuadas. Podrán estar desnudos o aislados.
5. Cuando se utilicen conductores desnudos en redes aéreas regirán las distancias mínimas de seguridad siguientes:
 - a) A 4 metros del suelo, salvo en cruces justificando la distancia que se adopte.
 - b) Sobre edificios y tejados, plano paralelo a la cubierta o tejado a una distancia de 1,80 metros perpendicular al plano.
 - c) Sobre terrazas y balcones, a una distancia vertical de 3 metros desde el pavimento de éstos.
 - d) En fachadas de edificios, estarán a un mínimo de 1 metro de las ventanas, balcones, terrazas o cualquier hueco y preferentemente en conductos adosados o empotrados.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 168. Definición y delimitación

1. La presente normativa regula las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del suelo clasificado como Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos de las Normas Urbanísticas.

2. Se distinguen dos categorías del Suelo Urbano de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

a) *“Suelo Urbano Consolidado (SU-C): constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.*

b) *Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC): constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:*

1º. Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

2º. Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación antes vigente.”

3. Las NUM de La Puebla de Arganzón establecen las dos categorías de Suelo Urbano: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

4. Las NUM establecen la delimitación de los ámbitos de planeamiento, sectores, del Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC).

Artículo 169. Régimen del Suelo Urbano

1. En base al artículo 40 del RUCyL los propietarios del Suelo Urbano Consolidado tendrán los siguientes derechos:

a) Derecho a completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) Derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico, y en particular las indicadas en el artículo 40.1.b) del RUCyL, entre ellas, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios.

2. El ejercicio del derecho a urbanizar en Suelo Urbano Consolidado requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

3. Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 45 del RUCyL.
4. En base al artículo 42 del RUCyL los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado tendrán los siguientes derechos:
 - a) Derecho a participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.
 - b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico, y en particular las indicadas en el artículo 42.2 del RUCyL, entre ellas, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios.
5. El ejercicio del derecho a urbanizar en Suelo Urbano No Consolidado requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad, así como el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.
6. Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 45 del RUCyL.

Artículo 170. Actuaciones Aisladas

1. Las Normas Urbanísticas Municipales han agrupado terrenos de suelo urbano en ámbitos de gestión urbanística denominados actuaciones aisladas, de los siguientes tipos definidos en el artículo 210 del RUCyL: actuaciones aisladas de urbanización y normalización, y actuaciones aisladas de expropiación.
2. Estos ámbitos se han establecido cuando se ha constatado de forma necesaria la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado para adaptarse a las consideraciones establecidas en el planeamiento urbanístico, así como completar o rehabilitar su urbanización para que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar definida en el RUCyL (caso de las actuaciones aisladas de normalización y urbanización), o bien para que la Administración Pública pueda ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas, o ampliar los patrimonios públicos de suelo, o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos (caso de las actuaciones aisladas de expropiación), favoreciendo estos métodos la gestión y garantizando el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
3. Las actuaciones aisladas de normalización y urbanización, AA-NU, y las de Expropiación, AA-EXP, se han delimitado en los planos de ordenación de forma que permitan la ejecución de las determinaciones de las Normas Urbanísticas y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos; para ello se incluye las parcelas edificables que se transformarán en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes.
4. A efectos de su desarrollo posterior, las AA-NU y las AA-EXP se registrarán por lo descrito en el artículo 222, y en los artículos 223 a 227, respectivamente.
5. Las NUM delimitan un total de 9 actuaciones aisladas: 8 de urbanización y normalización y 1 de expropiación. Para estas actuaciones aisladas las NUM definen unos parámetros de ordenación general, señalados tanto en el Anexo 1.: "Fichas de Actuaciones Aisladas" de esta normativa, como en la tabla que se detalla a continuación:

NÚMERO	TIPO	NOMBRE	NÚCLEO	SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN AISLADA (m ²)	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA APLICABLE
AA 1	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	C/ DEL RÍO	LA PUEBLA	5.799	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	R. TRADICIONAL (R1), R. UNIFAMILIAR (R4)
AA 2	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	PALACIOS 1	LA PUEBLA	16.361	RESIDENCIAL MIXTO	R. MIXTO (R5)
AA 3	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	PALACIOS 2	LA PUEBLA	9.470	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	R. UNIFAMILIAR (R4)
AA 4	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	PALACIOS 3	LA PUEBLA	7.108	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	R. UNIFAMILIAR (R4)
AA 5	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	PALACIOS 4	LA PUEBLA	7.191	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	R. UNIFAMILIAR (R4)
AA 6	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	PALACIOS 5	LA PUEBLA	4.549	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	R. UNIFAMILIAR (R4)
AA 7	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	PALACIOS 6	LA PUEBLA	8.629	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	R. UNIFAMILIAR (R4)
AA 8	URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	ERMITA	LA PUEBLA	1.571	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	R. MULTIFAMILIAR (R1)
AA 9	EXPROPIACIÓN	C/ DE SANTIAGO	LA PUEBLA	23	DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL1)

6. Las NUM también establecen otras determinaciones de ordenación más detalladas, vinculantes para la ejecución y desarrollo de la actuación aislada. Estas determinaciones se detallan tanto en las fichas de las Actuaciones Aisladas, como en la relación siguiente:

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 1 C/ del Río:

- Actuación Aislada afectada por el PECH (Plan Especial del Conjunto Histórico), por lo que las condiciones que se definen se consideran orientativas, haciéndose efectivas con la aprobación del PECH.
- Cesión de las superficies indicadas en plano para Espacio Libre Público, siendo obligatoria la conexión peatonal del Espacio Libre situado al oeste de la AA con el paseo del río.
- Urbanización y cesión del viario situado dentro de la AA, con la sección mínima indicada en plano.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 2 Palacios 1:

- Regularización del camino de Santa María según Acuerdo del 29 de julio de 2003 sobre la Incoación del Expediente de deslinde del camino de Santa María elaborado por los servicios de concentración parcelaria, ampliándolo hasta llegar a una sección de 6 m en los puntos en que no alcanza dicha dimensión.
- Regularización del vial existente paralelo a la carretera N-1, hasta una sección mínima de 6 m, con carácter de coexistencia. Se plantará arbolado en línea para darle un carácter de paseo. De igual forma se creará un viario en el lado opuesto de la AA, también de coexistencia y de sección mínima 6 m.
- Urbanización y cesión de las zonas de viario situadas dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 3 Palacios 2:

- Actuación Aislada que junto a las AA-02, 04, 05, 06 y 07, tiene como objeto reorganizar la trama parcelaria de la zona, con la ampliación del camino de Santa María.
- La nave existente en la parcela de referencia catastral 4151301WN1345S0001HE no se encuentra fuera de ordenación, pero sí es disconforme con el planeamiento, con lo que sólo se podrán realizar las actuaciones descritas en el Artículo 150.

- Regularización del vial existente paralelo a la carretera N-1, hasta una sección mínima de 6 m, con carácter de coexistencia. Se plantará arbolado en línea para darle un carácter de paseo. De igual forma se creará un viario en el lado opuesto de la AA, también de coexistencia y de sección mínima 6 m.
- Urbanización y cesión del viario situado dentro de la zona de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 4 Palacios 4:

- Actuación Aislada que junto a las AA-02, 03, 05, 06 y 07, tiene como objeto reorganizar la trama parcelaria de la zona.
- Regularización del vial existente paralelo a la carretera N-1, hasta una sección mínima de 6 m, con carácter de coexistencia. Se plantará arbolado en línea para darle un carácter de paseo. De igual forma se creará un viario en el lado opuesto de la AA, también de coexistencia y de sección mínima 6 m.
- Urbanización y cesión del viario situado dentro de la zona de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 5 Palacios 5:

- Actuación Aislada que junto a las AA-02, 03, 04, 06 y 07, tiene como objeto reorganizar la trama parcelaria de la zona, con la ampliación de los pequeños caminos transversales ya existentes hasta una sección mínima de 6 m.
- Regularización del vial existente paralelo a la carretera N-1, hasta una sección mínima de 6 m, con carácter de coexistencia. Se plantará arbolado en línea para darle un carácter de paseo. De igual forma se creará un viario en el lado opuesto de la AA, también de coexistencia y de sección mínima 6 m.
- Urbanización y cesión del viario situado dentro de la zona de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 6 Palacios 6:

- Actuación Aislada que junto a las AA-02, 03, 04, 05 y 07, tiene como objeto reorganizar la trama parcelaria de la zona, con la apertura de un nuevo vial que posibilite el acceso a las parcelas que no pueden ser consideradas solar según el artículo 22 de la LUCyL.
- Regularización del vial existente paralelo a la carretera N-1, hasta una sección mínima de 6 m, con carácter de coexistencia. Se plantará arbolado en línea para darle un carácter de paseo. De igual forma se creará un viario en el lado opuesto de la AA, también de coexistencia y de sección mínima 6 m.
- Urbanización y cesión del viario situado dentro de la zona de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 7 Palacios 7:

- Actuación Aislada que junto a las AA-02, 03, 04, 05 y 06, tiene como objeto reorganizar la trama parcelaria de la zona.
- Regularización del vial existente paralelo a la carretera N-1, hasta una sección mínima de 6 m, con carácter de coexistencia. Se plantará arbolado en línea para darle un carácter de paseo. De igual forma se creará un viario en el lado opuesto de la AA, también de coexistencia y de sección mínima 6 m.
- Urbanización y cesión del viario situado dentro de la zona de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización y Normalización SU-C AA 8 Ermita:

- Actuación Aislada objeto de un Convenio Urbanístico entre los propietarios y el Ayuntamiento de La Puebla de Arganzón, por lo que se registrá por las cláusulas allí descritas.

Actuación Aislada de Expropiación SU-C AA 9 C/ de Santiago:

- Expropiación del terreno ocupado actualmente por una cochera para ampliación y regularización del espacio libre público existente.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 171. Ordenanzas en suelo Urbano

1. En Suelo Urbano se establecen Ordenanzas de edificación, entendidas como regulación comprensiva de las diferentes condiciones de edificación y uso, que son una síntesis entre las tipologías edificatorias, usos pormenorizados y los parámetros de intensidad.
2. Estas Ordenanzas constituyen las determinaciones de ordenación detallada que, junto con el resto de determinaciones establecidas en esta normativa, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.
3. Son de aplicación en las diferentes obras que se realicen en las zonas grafiadas como tal en los planos de ordenación del suelo urbano.
4. Las Ordenanzas se estructuran y denominan en función de su uso predominante residencial, industrial, terciario, equipamientos, espacios libres y viario. Siguiendo las indicaciones de la Instrucción Técnica Urbanística de Normalización del Planeamiento de Castilla y León 2/2006, Orden FOM 1572/2006, se denominan las Ordenanzas indicando la primera o primeras dos letras el uso predominante de la misma; de esta forma las ordenanzas que comienzan por R tienen por uso predominante el residencial, las que empiezan por EL son espacios libres...etc.
5. Dentro de cada Ordenanza se definen los usos predominante, compatible y prohibido, al establecerse el uso pormenorizado aplicable, entendiéndose como tales los definidos en la Disposición Adicional Única, Conceptos, epígrafe c) del RUCyL.
6. Las condiciones particulares sobre usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles de cada ordenanza.

Artículo 172. División en Ordenanzas

A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación y uso, el suelo urbano del municipio de La Puebla de Arganzón se divide en las ordenanzas indicadas a continuación:

- R1** RESIDENCIAL TRADICIONAL
- R2** RESIDENCIAL RURAL
- R3** RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA
- R4** RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- R5** RESIDENCIAL MIXTO
- I1** INDUSTRIAL LOGÍSTICO
- EQ** EQUIPAMIENTOS:
 - EQ 1 Equipamiento Público
- EL** ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:
 - EL 1 Espacio Libre Público
- SU** SERVICIOS URBANOS
- VI** VIARIO PÚBLICO

Artículo 173. Condiciones específicas respecto a la división en ordenanzas

1. Cuando una misma manzana se encuentre dividida en dos ordenanzas y una de ellas obligue al retranqueo de la edificación respecto a la alineación de la parcela, este retranqueo será de obligado cumplimiento para toda la manzana, prevaleciendo por encima de las condiciones de alineación de la ordenanza que no permita el retranqueo de la edificación.
2. En los casos en que el suelo urbano sea el resultado del desarrollo de una figura de planeamiento (Estudio de Detalle o Plan Parcial) y su reparcelación de una figura de gestión (Proyecto de Actuación), la ordenanza incluirá dentro del centroide que la identifica gráficamente un subíndice con la letra "e", indicando ésta que la edificabilidad es la resultante del Proyecto de Actuación correspondiente.
3. De igual forma, cuando se quiera indicar expresamente la altura máxima permitida, ésta se identifica gráficamente dentro del centroide de la ordenanza (P.B + 1, por ejemplo). Esta situación se produce en algunas zonas puntuales del núcleo de La Puebla.

Sección 1º. ORDENANZA R1, RESIDENCIAL TRADICIONAL

Artículo 174. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. La ordenanza R1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafadas con el código "R 1" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza R1 se corresponde con las edificaciones que configuran el casco tradicional del núcleo urbano de La Puebla de Arganzón, mayoritariamente residencial, tratándose generalmente de edificios entre medianeras y ocupación de todo el frente de parcela, que tienden a conformar frentes de manzana compactos y continuos a vial público. Se corresponde prácticamente con todas las parcelas situadas en el interior del recinto amurallado, tratándose del área más antigua del casco urbano, independientemente de su grado de sustitución.
3. Esta ordenanza se corresponde, de forma general, con una única tipología arquitectónica y de esa manera debe de ser aplicada. Establece sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 175. Condiciones de Uso

Uso Pormenorizado: Residencial en Edificación Colectiva según lo dispuesto en la Sección 1º del CAPÍTULO 3 del TÍTULO II, con la siguiente salvedad: el uso básico principal, con un mínimo del 60%, podrá ser indistintamente Vivienda Colectiva o Vivienda Unifamiliar.

Artículo 176. Condiciones de edificación

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación entre medianeras conformando manzanas que definen una red de frentes continuos a calle.
2. **Alineaciones de la edificación:** las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000. No se permiten los retranqueos de la alineación.
3. **Aprovechamiento lucrativo** correspondiente al propietario: será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) **Número de Plantas:** de forma general el número máximo de plantas será de tres plantas (B+II).

En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven contruidos más de cuatro años en la fecha de aprobación definitiva de estas NUM, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de obras de sustitución o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.
 - b) **Altura máxima de la edificación:** será de 9,50 m.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.
 - c) **Fondo máximo edificable:** 12 m. Las parcelas en las que por sus dimensiones no sea posible inscribir en el espacio restante una circunferencia de 3 m de diámetro deberán ocuparse totalmente.

- d) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, con una pendiente comprendida entre 20° y 30°, no admitiéndose la cubierta plana.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado.

Se admiten huecos de iluminación planos (incluidos en el plano de cubierta), así como baburriles y buhardillas tradicionales para la ventilación e iluminación; en el caso de las buhardillas solamente cuando exista constancia de la presencia tradicional de dicha solución. En cualquier caso, deberán cumplir las características indicadas a continuación.

Buhardillas:

- i. El ancho exterior máximo de cada buhardilla será de 1,20 m, con altura frontal máxima de 1,40 m desde su arranque de cubierta hasta su dintel. El retranqueo mínimo del plano exterior de fachada será de 1,25 m; de igual forma, distarán como mínimo 1,25 m del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta.
- ii. La separación mínima entre dos buhardillas será de 2,40 m.

Huecos en cubierta (tipo velux):

- i. Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación distarán del borde inferior de la cubierta o alero como mínimo 1 m. Igualmente distarán como mínimo 1 m del borde superior o limatesa y de los bordes laterales de la cubierta.
- ii. La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 x 1,50 m, no pudiendo suponer una superficie mayor del 8% de la superficie total de la cubierta.

No se permite la realización de terrazas por interrupción del faldón de cubierta.

- e) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre cuando su uso quede vinculado a la planta inmediata inferior; en caso contrario contabilizará como una planta más.
- f) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida.
- g) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. En el caso de rehabilitación de la edificación, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.
- h) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no sobresaldrán del plano de fachada más de 0,40 m en calles de ancho menor de 6,00 m, ni más de 0,80 m en calles de ancho superior.

El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 0,30 m.

- i) Cuerpos Volados y entrantes: no se permiten cuerpos volados cerrados de fábrica y antepechos de este material. Se admiten miradores o galerías acristaladas con anchura no superior a 2 m. Así mismo se admiten balcones abiertos cuya organización, forja y rejería estén en consonancia con los modelos tradicionales del casco.

Los vuelos realizados en estas condiciones no sobresaldrán más de 0,40 m en calles de menos de 6 m y 0,80 m en calles de ancho superior.

El canto exterior del balcón no será mayor de 0,15 m.

No se permiten terrazas entrantes al paño de fachada.

- j) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de la aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
- k) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 100% de la banda definida por el fondo máximo edificable y la alineación de parcela.
- l) Parcela mínima edificable: será de 70 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente antes de la aprobación definitiva de estas NUM siempre que su superficie sea superior a 50 m² y cumpla las condiciones definidas en esta normativa sobre parcela mínima.
- m) El frente mínimo de parcela: será de 6,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de estas NUM si fuera menor.
- n) Retranqueos a vial público:
 - i. En el lindero frontal o frente de parcela: la edificación se construirá alineada a calle, no permitiéndose retranqueos de la edificación, salvo cambio de alineación grafiado en planos de ordenación, en caso de imposibilidad de ejecución de la edificación en frente de parcela, o en caso de retranqueos en planta baja cuando se construyan soportales.
 - iii. En los tramos de alineación exterior que no se ocupen con la fachada de la edificación, deberán disponer de un cerramiento opaco de un mínimo de 1,00 m con las condiciones establecidas en el Artículo 144.

5. Condiciones a efectos de Segregación parcelaria:

No están permitidas las segregaciones o agregaciones parcelarias, con la excepción de aquellos supuestos en los que dichas actuaciones tengan como objetivo la recuperación de la estructura parcelaria histórica.

6. Condiciones estéticas y de composición:

- a) Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.
- b) Las barandillas serán de hierro forjado o de similar apariencia.
- c) Con el fin de promover la protección de las características de esta zona se establece el principio de conservación de las fachadas y cubiertas que alberguen características formales y constructivas tradicionales, así como la utilización de materiales y acabados propios de las edificaciones más tradicionales. En caso contrario deberá ser convenientemente justificado y aprobado por los técnicos municipales.

7. Edificios catalogados:

Además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de las NUM.

Artículo 177. Condiciones particulares

1. En las intervenciones de sustitución y rehabilitación, se procurará la recuperación de los zócalos de sillar, cercos de huecos, dinteles y esquinas, forjados de balcones, alféizares, ménsulas y aleros, todos ellos en piedra, además del ladrillo de tejar.
2. Se prohíben las edificaciones provisionales del tipo “viviendas portátiles o desmontables” o similares.

Sección 2º. ORDENANZA R2, RESIDENCIAL RURAL

Artículo 178. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. La ordenanza R2 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R 2" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza R2 se corresponde con las edificaciones que configuran el casco tradicional del núcleo urbano de Villanueva de la Oca, de carácter eminentemente rural, con usos tradicionalmente mezclados. La forma de ocupación de estas parcelas se organiza habitualmente con un patio posterior y/o lateral, situándose la vivienda dando frente a la calle, de una o dos plantas. En el patio, si tiene superficie suficiente, se organizan las construcciones auxiliares, tradicionalmente destinadas a cobertizos, establos u otros auxiliares a la vivienda.
3. Esta ordenanza se corresponde, de forma general, con una única tipología arquitectónica y de esa manera debe de ser aplicada. Establece sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 179. Condiciones de Uso

Uso Pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar, según lo dispuesto en la Sección 2º del CAPÍTULO 3 del TÍTULO II.

Artículo 180. Condiciones de edificación

1. **Tipología de la edificación:** se permite la edificación aislada sólo en caso de que la nueva construcción se sitúe en el mismo emplazamiento de la original y con su mismo perímetro. En este caso el cerramiento de la parcela deberá cumplir lo dispuesto en el Artículo 144 de esta normativa.

Para construcciones de nueva planta, las edificaciones habrán de estar adosadas, al menos a una de las medianeras o linderos laterales de la parcela y situarse sobre la alineación marcada en plano. En caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, el resto de la parcela se cerrará según las condiciones dispuestas en el Artículo 144 de esta normativa, respetando siempre los muros de piedra originales. Este cerramiento se hará con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la vivienda y cumpliendo igualmente las condiciones generales estéticas dispuestas en el Artículo 143 de esta normativa.

2. **Alineaciones de la edificación:** las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000.

3. **Aprovechamiento lucrativo** correspondiente al propietario: será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

4. **Condiciones de volumen:**

- a) **Número de Plantas:** de forma general el número máximo de plantas será de dos plantas (B+1).

En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven construidos más de cuatro años en la fecha de aprobación definitiva de estas NUM, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de obras de sustitución o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.

- b) Altura máxima de la edificación: será de 7,00 m.
En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.
- c) Fondo máximo edificable: no se regula.
- d) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, con una pendiente comprendida entre 20° y 30°, no admitiéndose la cubierta plana.
No se permite la realización de terrazas por interrupción del faldón de cubierta.
- e) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre cuando su uso quede vinculado a la planta inmediata inferior; en caso contrario contabilizará como una planta más.
- f) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida.
- g) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. En el caso de rehabilitación de la edificación, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.
- h) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no sobresaldrán del plano de fachada más de 0,40 m en calles de ancho menor de 6,00 m, ni más de 0,80 m en calles de ancho superior.
El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 0,30 m.
- i) Cuerpos Volados y entrantes: no se permiten cuerpos volados cerrados de fábrica y antepechos de este material. Se admiten miradores o galerías acristaladas con anchura no superior a 2 m. Así mismo se admiten balcones abiertos cuya organización, forja y rejería estén en consonancia con los modelos tradicionales del casco.
Los vuelos realizados en estas condiciones no sobresaldrán más de 0,40 m en calles de menos de 6 m y 0,80 m en calles de ancho superior.
El canto exterior del balcón no será mayor de 0,15 m.
No se permiten terrazas entrantes al paño de fachada.
- j) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de la aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
- k) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: en parcelas de menos de 100 m² la ocupación máxima es del 100% y para el resto el 80%.
- l) Parcela mínima edificable: será de 100 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente antes de la aprobación definitiva de estas NUM siempre que su superficie sea superior a 50 m² y cumpla las condiciones definidas en esta normativa sobre parcela mínima.
- m) El frente mínimo de parcela: será de 8,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de estas NUM si fuera menor.
- n) Retranqueos a vial público: de forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano³. No se permiten retranqueos, entendiendo por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación o el cierre de la parcela

³ Se recuerda que la alineación marca la posición obligatoria de la edificación o vallado.

hacia el interior de la parcela, salvo en el caso de que la nueva edificación se sitúe en el mismo emplazamiento que la original, y con el mismo perímetro.

5. Condiciones a efectos de Segregación parcelaria:

En caso de segregación parcelaria o reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:

- a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 100m².
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 8,00 m.
- c) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 8,00 m de diámetro.
- d) Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos definidos sobre parcela mínima (Artículo 73) de esta normativa y en los artículos 309 y 310 del RUCyL.

Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.

6. Condiciones estéticas y de composición:

- a) Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.
- b) Las barandillas serán de hierro forjado o de similar apariencia.
- c) Con el fin de promover la protección de las características de esta zona se establece el principio de conservación de las fachadas y cubiertas que alberguen características formales y constructivas tradicionales, así como la utilización de materiales y acabados propios de las edificaciones más tradicionales. En caso contrario deberá ser convenientemente justificado y aprobado por los técnicos municipales.

7. Edificios catalogados:

Además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de las NUM.

Artículo 181. Condiciones particulares

1. En las intervenciones de sustitución y rehabilitación, se procurará la recuperación de los zócalos de sillar, cercos de huecos, dinteles y esquinas, forjados de balcones, alféizares, ménsulas y aleros, todos ellos en piedra, además del ladrillo de tejar.
2. Se prohíben las edificaciones provisionales del tipo “viviendas portátiles o desmontables” o similares.

Sección 3º. ORDENANZA R3, RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 182. Descripción y Ámbito aplicación

1. La ordenanza R3 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafadas con el código "R 3" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza R3 se corresponde con parcelas situadas generalmente en la periferia del conjunto histórico, en suelos urbanos de edificación residencial de reciente o de nueva creación que continúan el desarrollo histórico de la ciudad, en los que se considera posible la ubicación de edificación abierta (que no forme manzana cerrada) sin dañar la trama urbana. Corresponde en general a edificación aislada en parcela. Tiende a definir urbanización de densidad media.
3. Esta Ordenanza establece sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 183. Condiciones de Uso

Uso Pormenorizado: Residencial en Edificación Colectiva según lo dispuesto en la Sección 1º del CAPÍTULO 3 del TÍTULO II.

Artículo 184. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación abierta aislada en parcela.
2. **Alineaciones de la edificación:** la alineación podrá ser a vial público, o retranqueada cumpliendo los parámetros que más adelante se señalan.
3. **Aprovechamiento lucrativo** correspondiente al propietario: será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**

- a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será de dos plantas (B+I) .
- b) Altura máxima de la edificación: será de 7,00 m.
- c) Fondo máximo edificable: 18 m.
- d) Disposición de la cubierta: la cubierta será siempre inclinada, con una pendiente comprendida entre 20º y 30º, no admitiéndose la cubierta plana.

La altura máxima de cumbre será de 3,50 m medidos a la cara superior del último forjado.

Se admiten huecos de iluminación planos (incluidos en el plano de cubierta), así como baburiles y buhardillas tradicionales para la ventilación e iluminación; en el caso de las buhardillas solamente cuando exista constancia de la presencia tradicional de dicha solución. En cualquier caso, deberán cumplir las características señaladas a tal efecto en la ordenanza R1 (Residencial Tradicional).

No se permite la realización de terrazas por interrupción del faldón de cubierta.

- e) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, independientemente que su uso quede vinculado o no a la planta inmediata inferior. En este caso se admite elevar el alero 1,20 m sobre el último forjado y sacar pequeñas luces similares a las tradicionales para desvanes.
- f) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en

todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano y semisótano corresponderá con la de la planta baja.

- g) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. La altura libre máxima de la planta baja será de 3,40 m.
- h) Vuelo máximo de aleros y cornisas: cumplirán las mismas condiciones señaladas para la ordenanza R1 (Residencial Tradicional).
- i) Cuerpos Volados y entrantes: cumplirán las mismas condiciones señaladas para la ordenanza R1 (Residencial Tradicional).
- j) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 70% de la parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares, con un máximo de 400 m² de parcela.
Los espacios libres de la parcela deberán destinarse a jardín, instalaciones deportivas abiertas o aparcamiento en superficie (en cuyo caso se deberá disponer de arbolado frondoso). En cualquier caso, los espacios libres deberán arbolarse, al menos, en un 30% de su superficie.
Los espacios libres no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad de la parcela a que pertenecen.
- k) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar un índice de edificabilidad de 0,7 m²/m² a la superficie total de la parcela.
- l) Parcela mínima edificable: será de 150 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente de menor tamaño antes de la aprobación definitiva de estas NUM, siempre que cumpla las condiciones establecidas en esta normativa correspondiente a la parcela mínima.
- m) El frente mínimo de parcela: será de 15,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de estas NUM si fuera menor.
- n) Retranqueos a vial público: se admiten retranqueos de la edificación sin superar un fondo máximo de 18 m y un mínimo absoluto de 3,00 m.
ii. La separación entre edificaciones sin patios cerrados será igual a la semisuma de sus alturas; y en las edificaciones con patios cerrados, vez y media la semisuma de sus alturas. En ambos casos la separación mínima absoluta será de 6,00 m.
ii. No se admitirán frentes de fachada de más de 30 m de longitud.

5. Condiciones a efectos de Segregación parcelaria o Reparcelación:

En caso de segregación parcelaria o reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos:

- e) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 150m².
- f) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 15,00 m.
- g) En cada parcela resultante se podrá inscribir, en su interior, un círculo de al menos 10,00 m de diámetro.
- h) Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos definidos sobre parcela mínima (Artículo 73) de esta normativa y en los artículos 309 y 310 del RUCyL.

Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.

6. Condiciones estéticas y de composición:

Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.

Artículo 185. Condiciones Particulares

Se prohíben las edificaciones provisionales del tipo “viviendas portátiles o desmontables” o similares.
Las construcciones auxiliares (garajes, trasteros, etc.) si se proyectan, tendrán una altura máxima de 3,30 m.

ORDENANZA R4, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 186. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. La ordenanza R4 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafadas con el código "R 4" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza R4 se corresponde, en general, con edificaciones aisladas, pareadas, o tres viviendas adosadas como máximo, con jardín rodeándola, definiéndose esta Ordenanza tanto para las zonas de borde del suelo urbano como para los nuevos crecimientos ya iniciados al sur del núcleo.
Tiende a definir manzanas con frentes formados por los cerramientos de parcela, ajardinados o arbolados, formalizando un crecimiento de baja densidad.
3. Esta Ordenanza establece sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 187. Condiciones de Uso

Uso Pormenorizado: Residencial en Edificación Unifamiliar, según lo dispuesto en la Sección 2º del CAPÍTULO 3 del TÍTULO II.

Artículo 188. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación aislada o pareada, con jardín rodeándola, permitiéndose el adosamiento de tres viviendas como máximo.
2. **Alineaciones de la edificación:** la edificación estará retranqueada del vial público tal y como se señala más adelante (apartado I). Se alineará a vial público el vallado o cerramiento de parcela.
3. **Aprovechamiento lucrativo** correspondiente al propietario: será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) **Número de Plantas:** el número máximo de plantas será de dos plantas (B+1).
 - b) **Altura máxima de la edificación:** será de 7,00 m. Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,00 m de la rasante natural del terreno.
 - c) **Disposición de la cubierta:** la cubierta podrá ser inclinada, con una pendiente comprendida entre 20º y 30º, o plana, en un máximo del 40% de su superficie en planta.
La altura interior máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos desde el suelo hasta la cara superior del último forjado.
 - d) **Aprovechamiento bajo cubierta:** se permite el aprovechamiento bajo cubierta, debiendo ser los huecos de iluminación abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta), y siempre que se encuentre ligado a la edificación residencial del piso inferior y se cumpla la regulación definida en esta normativa para la cubierta.
 - e) **Bajo rasante:** se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano podrá superar la de la planta baja, pudiendo ocupar

toda la parcela. En planta sótano se permite el uso de garaje-aparcamiento de vehículos; en planta semisótano se permiten, además del uso predominante, los usos compatibles definidos

- f) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m.
- a) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no se regula.
- g) Cuerpos volados y entrantes: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida.
- h) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar un índice de edificabilidad de 0,5 m²/m² a la superficie total de la parcela.
- i) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 60% de la parcela. Se prohíben edificaciones auxiliares no comprendidas en la ocupación máxima.
- j) Parcela mínima edificable: será de 250 m² si la edificación es aislada; de 200 m² si la edificación es pareada; y de 525 m² si la edificación está compuesta por tres viviendas adosadas. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente de menor tamaño que estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de urbana con anterioridad a la aprobación definitiva de estas NUM.
- k) El frente mínimo de parcela: será de 12,00 m o el catastral existente en el momento de aprobación definitiva de estas NUM si fuera menor.

En el caso de tres viviendas adosadas, el frente mínimo de fachada será de 36 metros, separándose de otra agrupación de viviendas una distancia mínima de 5,00 m.

- l) Retranqueos a vial público:
 - i. La edificación se retranqueará un mínimo de 5,00 m a lindero frontal (a vial público o espacio libre público), y de 3,00 m al resto de linderos, salvo que se edifique adosado. En este último caso, se permitirá sólo el adosamiento a un lindero, previa inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad.
 - ii. En la banda situada entre la alineación de la parcela y la edificación (banda formalizada por el retranqueo obligatorio), no se podrá situar ningún tipo de instalación sobre rasante, permitiéndose bajo rasante.

5. Condiciones a efectos de Reparcelación:

En caso de reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos, excepto las porciones menores que tengan por destino inmediato su agregación a otras parcelas colindantes de igual ordenanza:

- a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 250 m² si la edificación es aislada, y de 200 m² si la edificación es pareada
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 12,00 m.
- c) Poder inscribir en su interior un círculo de al menos 12,00 m.
- d) En la definición de las parcelas pareadas, reparcelaciones o similares, será obligatorio definir gráficamente el lindero medianero al que podrá adosarse la edificación.

6. Condiciones estéticas y de composición:

Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa con la siguiente salvedad:

- a) El conjunto de las dos edificaciones pareadas no podrá tener frentes continuos de fachada de más de 18,00 m sin un cambio de nivel o quiebro en planta de al menos 1,50 m. En ningún caso tendrán frentes mayores de 25,00 m

Artículo 189. Condiciones Particulares

1. Quedan prohibidos los desmontes y terraplenes que modifiquen sustancialmente la rasante originaria del terreno. En caso de su necesidad, deberá ser convenientemente justificado y aprobado por los técnicos municipales.
2. En la definición de las parcelas pareadas, será obligatorio definir gráficamente el lindero medianero al que podrá adosarse la edificación.
3. En caso de edificaciones pareadas la actuación deberá ser conjunta, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
4. Se prohíben las edificaciones provisionales del tipo “viviendas portátiles o desmontables” o similares.

Sección 4º. ORDENANZA R5, RESIDENCIAL MIXTO

Artículo 190. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. La ordenanza R5 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "R 5" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza R5 se corresponde, en general, con edificación aislada, que se define para la zona denominada "Palacios" situada entre los dos viales de la carretera nacional Madrid-Irún (N-1). Dadas las especiales características de esta zona, en la que se entremezclan diversos usos, se ha optado por definir una ordenanza específica, que como se recoge con el uso pormenorizado definido, se permite una mezcla de usos con un mínimo del 70% de uso residencial.
3. Esta Ordenanza establece sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 191. Condiciones de Uso

Uso Pormenorizado: Residencial Mixto, según lo dispuesto en la Sección 3º del CAPÍTULO 3 del TÍTULO II.

Artículo 192. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** la tipología predominante es la edificación aislada o pareada, con jardín rodeándola.
2. **Alineaciones de la edificación:** la edificación estará retranqueada del vial público tal y como se señala más adelante (apartado m). Se alineará a vial público el vallado o cerramiento de parcela.
3. **Aprovechamiento lucrativo** correspondiente al propietario: será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) **Número de Plantas:** el número máximo de plantas será de dos plantas (B+I).
 - b) **Altura máxima de la edificación:** será de 7,00 m. Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,00 m de la rasante natural del terreno.
 - c) **Disposición de la cubierta:** la cubierta podrá ser inclinada, con una pendiente comprendida entre 20º y 30º, o plana, en un máximo del 40% de su superficie en planta.
La altura interior máxima de cumbrera será de 3,50 m medidos desde el suelo hasta la cara superior del último forjado.
 - d) **Aprovechamiento bajo cubierta:** se permite el aprovechamiento bajo cubierta, debiendo ser los huecos de iluminación abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta), y siempre que se encuentre ligado a la edificación residencial del piso inferior y se cumpla la regulación definida en esta normativa para la cubierta.
 - e) **Bajo rasante:** se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano podrá superar la de la planta baja, pudiendo ocupar toda la parcela. En planta sótano se permite el uso de garaje-aparcamiento de

vehículos; en planta semisótano se permiten, además del uso predominante, los usos compatibles definidos

- f) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m.
- g) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no se regula.
- h) Cuerpos volados y entrantes: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida.
- i) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar un índice de edificabilidad de 1 m²/m² a la superficie total de la parcela.
- j) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 70% de la parcela para el uso de vivienda y el 60% para otros usos permitidos por el uso pormenorizado Residencial Mixto. Se prohíben edificaciones auxiliares no comprendidas en la ocupación máxima.
- k) Parcela mínima edificable: será de 500 m² para el uso de vivienda y de 1.000 m² para otros usos permitidos por el uso pormenorizado Residencial Mixto.
- l) El frente mínimo de parcela: será de 10,00 m para el uso de vivienda y de 20,00 m para otros usos permitidos por el uso pormenorizado Residencial Mixto, o el catastral existente en el momento de aprobación definitiva de estas NUM si fuera menor.
- m) Retranqueos a vial público:
 - i. La edificación se retranqueará un mínimo de 5,00 m a todos los linderos.
 - ii. En la banda situada entre la alineación de la parcela y la edificación (banda formalizada por el retranqueo obligatorio), no se podrá situar ningún tipo de instalación sobre rasante, permitiéndose bajo rasante.

5. Condiciones a efectos de Reparcelación:

En caso de reparcelación, todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos, excepto las porciones menores que tengan por destino inmediato su agregación a otras parcelas colindantes de igual ordenanza:

- a) La superficie mínima de cada parcela resultante será de 500 m² si la parcela se va a destinar a uso de vivienda y de 1.000 m² si la parcela se va a destinar a otros usos permitidos por el uso pormenorizado Residencial Mixto.
- b) Frente mínimo a vía pública de cada parcela resultante será de 10,00 m si la parcela se va a destinar a uso de vivienda y de 20,00 m si la parcela se va a destinar a otros usos permitidos por el uso pormenorizado Residencial Mixto.
- c) Poder inscribir en su interior un círculo de al menos 10,00 m si la parcela se va a destinar a uso de vivienda y de 20,00 m si la parcela se va a destinar a otros usos permitidos por el uso pormenorizado Residencial Mixto.
- d) En la definición de las parcelas pareadas, reparcelaciones o similares, será obligatorio definir gráficamente el lindero medianero al que podrá adosarse la edificación.

6. Condiciones estéticas y de composición:

Cumplirán las condiciones estéticas establecidas en esta normativa.

Artículo 193. Condiciones Particulares

1. Quedan prohibidos los desmontes y terraplenes que modifiquen sustancialmente la rasante originaria del terreno. En caso de su necesidad, deberá ser convenientemente justificado y aprobado por los técnicos municipales.

2. En la definición de las parcelas pareadas, será obligatorio definir gráficamente el lindero medianero al que podrá adosarse la edificación.
3. En caso de edificaciones pareadas la actuación deberá ser conjunta, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
4. Se prohíben las edificaciones provisionales del tipo “viviendas portátiles o desmontables” o similares.

Sección 5º. ORDENANZA I1, INDUSTRIAL LOGÍSTICO.

Artículo 194. Descripción y ámbito de Aplicación

1. La ordenanza I1 es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "I 1" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza I1 se corresponde con las edificaciones industriales logísticas, productivas (obtención y transformación de materias primas y productos semielaborados o elaborados), de almacenaje de productos agrícolas o no agrícolas, u otros no tóxicos, así como pequeñas industrias auxiliares a las mismas, y de reparación de útiles, maquinaria y automóviles. Será la ordenanza a aplicar en el sector de suelo urbanizable de uso global industrial previsto en la zona oriental del núcleo, en la margen este de la carretera N-1.
3. Establecen sobre porciones de suelo indicaciones específicas de edificación, uso e intensidad, indicaciones que tienen como resultado global sobre el conjunto de cada parcela una solución tipológica.

Artículo 195. Condiciones de Uso

Uso Pormenorizado: Industrial, según lo dispuesto en la Sección 4º del CAPÍTULO 3 del TÍTULO II.

Artículo 196. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** podrá ser edificación aislada, pareada o adosada y naves-nido.
2. **Alineaciones de la edificación:** los retranqueos a vial público y a linderos (excepto en las edificaciones adosadas) son obligatorios, señalándose más adelante.
3. **El aprovechamiento lucrativo**, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) **Número de Plantas:** el número máximo de plantas será de dos plantas (B+II).

En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente, y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven contruidos más de cuatro años en la fecha de aprobación definitiva de estas NUM, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de sustitución o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.
 - b) **Altura máxima de la edificación:** será de 9,00 m.

Sobre las alturas máximas indicadas sólo se permiten las cubiertas que no superen el 35% de pendiente.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe anterior correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.
 - c) **Bajo rasante:** se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida. La ocupación máxima de la planta sótano podrá superar la de la planta baja, pudiendo ocupar toda la parcela.

- d) Vuelo máximo de aleros y cornisas: 1 m.
- e) Cuerpos Volados y entrantes: no se admitirán cuerpos volados cuando su proyección vertical constituya una ampliación de la superficie ocupada permitida.
- f) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de aplicar la siguiente edificabilidad máxima por parcela: 0,55 m²/m².
- g) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: la superficie máxima de ocupación sobre rasante será del 60%.

Las porciones de parcela no ocupadas por la edificación se considerarán como espacio libre privado, no pudiendo ser parcelado ni vendido con independencia de la construcción edificada.
- h) Parcela mínima edificable: será de 600 m².
- i) El frente mínimo de parcela: será de 20,00 m.
- j) Retranqueos a vial público: la edificación se retranqueará un mínimo de 5,00 m tanto al lindero de fachada (frente de vial público o espacio libre público) como a los restantes linderos a los que no se adose.
 - iii. El área de retranqueo permitirá el acceso de vehículos de emergencia. Se prohíbe su utilización para depósito de desperdicios.

5. Condiciones estéticas y de composición:

- a) La superficie de parcela libre se ajardinará al menos en un 20%, siendo obligatoria su plantación y conservación, no admitiéndose en ella almacenamientos ni ninguna clase de construcción, a excepción de las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, o de combustibles, autorizadas para el uso propio.
- b) Se preverá un acceso por parcela y otro adicional cuando se superen 25 m de fachada exterior. En el caso de parcelas con varias fachadas a viario exterior, sólo se contabilizará una de ellas. Cuando se acoja a reglas de transformación tipológica (naves-nido), el número de accesos será el fijado en el siguiente artículo.

Artículo 197. Condiciones Particulares

1. Se admite la **transformación de las anteriores condiciones de edificación** si se construyen naves-nido, siempre que:

- a) La parcela sea superior a 2.000 m².
- b) La parcela matriz se mantenga como única.
- c) Sobre los espacios libres interiores e instalaciones de servicios urbanos exista una servidumbre pública para la utilización e inspección de hidrantes por los servicios municipales.

2. Condiciones de las naves-nido:

- a) Condiciones de los locales:
 - i. Superficie mínima: 200 m², superficie máxima: 500 m².
 - ii. Frente mínimo: 8 m.
 - iii. Altura máxima: 9 m. Si la edificación es adosada sólo se admitirá una planta y 7,00 m de altura.
 - iv. Ningún local superará el 25% del total de la superficie construida de parcela.
- b) Condiciones de los espacios libres:
 - i. Se respetarán los mismos retranqueos establecidos en el Artículo 196.
 - ii. Las calles con acceso a naves tendrán un ancho mínimo de 10 m.

iii. Los fondos de saco se resolverán con un espacio de maniobra de al menos 25 m de diámetro.

iv. El radio interior mínimo del viario será de 8 m.

3. **En los espacios abiertos vinculados al uso industrial** (patio industrial) se permitirán pequeñas construcciones vinculadas al uso principal, de una sola planta (B) y altura máxima 4,50 m, cumpliéndose una edificabilidad sobre el patio de 0,05 m²/m².

Sección 6º. ORDENANZA EQ, EQUIPAMIENTOS.

Artículo 198. Descripción y ámbito de Aplicación

1. La ordenanza EQ es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "EQ" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza EQ se corresponde con los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado.

Artículo 199. Condiciones de Uso

Uso Pormenorizado: Dotacional Equipamientos, según lo dispuesto en la Sección 5º del CAPÍTULO 3 del TÍTULO II.

Artículo 200. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** libre.
2. **Alineaciones de la edificación:** podrán establecerse retranqueos si así se considera oportuno, con las condiciones señaladas más adelante. Serán de obligado cumplimiento aquellos que quedan identificados en plano.
3. **El aprovechamiento lucrativo**, correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) **Número de Plantas:** de forma general el número máximo de plantas será de dos plantas (B+1), admitiéndose tres plantas (B+II) previa justificación funcional relativa al uso y autorización por parte del Ayuntamiento.
En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente, y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven construidos más de cuatro años en la fecha de aprobación definitiva de estas NUM, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de demolición o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.
 - b) **Altura máxima de la edificación:** será de 7,00 m, admitiéndose 10,50 m previa justificación funcional relativa al uso y siempre que el Ayuntamiento así lo apruebe.
En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.
 - c) **Altura de pisos:** la altura libre de pisos será igual o superior a 3,50 m en planta baja, e igual o superior a 3,00 m en planta primera.
 - d) **Superficie máxima edificable:** la superficie máxima edificable resultará de aplicar la edificabilidad máxima de 0,80 m²/m², a excepción de los equipamientos de carácter deportivo (cubiertos o descubiertos) a los que se aplicará un índice de edificabilidad de 0,50 m²/m².
En las áreas dotacionales existentes se reconoce la edificabilidad actual, que podrá aumentarse hasta completar el índice señalado en este epígrafe.

- e) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será el 75% de la parcela, excepto en equipamientos deportivos que será del 40%. Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas estanciales y de paseo, a zonas ajardinadas, y aparcamiento.
 - f) Parcela mínima edificable: será de 1.000 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela de menor tamaño que estuviese reflejada documentalmente en el catastro de urbana con anterioridad a la aprobación de estas NUM.
Podrán realizarse nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
 - g) El frente mínimo de parcela: será de 20,00 m o el catastral existente en el momento de aprobación de estas NUM si fuera menor.
 - h) Retranqueos a vial público:
 - i. Los retranqueos serán libres, a excepción de los señalados en los planos de ordenación que deberán cumplir las distancias reflejadas.
 - ii. En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de las de Equipamientos, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y a las condiciones de volumen de esas ordenanzas, previa aprobación municipal.
5. **Edificios catalogados:** además de las condiciones de la Ordenanza se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de las NUM. Los equipamientos públicos o privados, situados en edificaciones incluidas dentro del catálogo de elementos protegidos, mantendrán la tipología arquitectónica existente.

Artículo 201. Condiciones Particulares

1. En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que por su situación en la trama urbana se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en las NUM.
2. Si de cualquier aplicación del resto de las condiciones de ordenanza se pudiera deducir que la volumetría permitida fuera mayor que la derivada de la aplicación del índice de edificabilidad, se considera como límite máximo el menor de los mismos.
La dotación de aparcamiento será la indicada en el capítulo de usos: uso pormenorizado Dotacional Equipamientos correspondiente (Sección 5ª del CAPÍTULO 3 del TÍTULO II), considerándose un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² construidos, u ocupados (en el caso de equipamiento deportivo).
3. La dotación de aparcamientos podrá disponerse en superficie y/o sótano.
4. Las plazas de aparcamiento en superficie y sus espacios de maniobra no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la parcela.

Sección 7º. ORDENANZA EL, ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

Artículo 202. Descripción y ámbito de aplicación

1. La ordenanza EL es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafadas con el código "EL" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza EL se corresponde con las áreas públicas no edificadas con uso de parque, jardín o plazas peatonales de estancia.

Artículo 203. Condiciones de Uso

Uso Pormenorizado: Dotacional Espacios Libres Públicos, según lo dispuesto en la Sección 6º del CAPÍTULO 3 del TÍTULO II.

Artículo 204. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** libre. Se permitirán elementos de mobiliario y pequeñas construcciones como quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc. Dichas instalaciones auxiliares deberán emplazarse de tal forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes.
2. **Alineaciones de la edificación:** las alineaciones oficiales son las señaladas en los Planos de Ordenación. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza, equivalente a alineación de parcela privada o pública.
3. **Accesos:** se permite el acceso de vehículos únicamente para paso de emergencias, servicios públicos y accesos a zonas de equipamientos, o aquellos expresamente señalados en los planos de ordenación.
4. **Condiciones de volumen:**
 - a) **Número de Plantas:** el número máximo de plantas será una planta (B).
 - b) **Altura máxima de la edificación:** será de 4,00 m (altura máxima de cornisa). Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.
 - c) **Superficie máxima edificable:** la superficie máxima edificable resultará de aplicar una superficie máxima de ocupación del 20% de parcela, con un máximo de 100 m² construidos.

En caso de permitirse esta ocupación para usos compatibles, estos espacios libres deberán descontarse del cómputo de los estándares de Espacios Libres Públicos legalmente exigibles.
 - d) **Superficie máxima de ocupación sobre parcela:** sobre rasante será del 10% de la parcela neta para el conjunto de las construcciones e instalaciones permitidas. En caso de permitirse esta ocupación para usos compatibles, estos espacios libres deberán descontarse del cómputo de los estándares de Espacios Libres Públicos legalmente exigibles.

Artículo 205. Condiciones Particulares

1. El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50% de la superficie total.

Sección 8º. ORDENANZA SU, SERVICIOS URBANOS.

Artículo 206. Descripción y ámbito de aplicación

1. La ordenanza SU es de aplicación en las parcelas de suelo urbano que aparecen grafiadas con el código "SU" en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza SU se corresponde con las instalaciones y espacios asociados necesarios para dotar a las parcelas del suministro de energía, agua, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, recogida y tratamiento de residuos, etc.

Artículo 207. Condiciones de Uso

Uso Pormenorizado: Dotacional Servicios Urbanos, según lo dispuesto en la Sección 7º del CAPÍTULO 3 del TÍTULO II.

Artículo 208. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** libre. Todas las instalaciones y edificaciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno, y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental.
2. **Alineaciones de la edificación:** no se definen, pudiendo establecerse los retranqueos necesarios.
3. **Condiciones de volumen:**
 - a) Número de Plantas: con carácter general el número máximo de plantas será de una planta (B).
 - b) Altura máxima de la edificación: será de 4,00 m. No obstante podrán permitirse alturas mayores cuando lo requiera la instalación de un elemento de infraestructura específico para su correcto funcionamiento.
 - c) Superficie máxima edificable: no se fija para las instalaciones propiamente dichas. En caso de ser necesaria alguna edificación auxiliar, su superficie máxima edificable resultará de aplicar un índice de edificabilidad máximo de 0,60 m²/m².
 - d) Ocupación máxima en planta: la superficie máxima de ocupación será del 60% de la parcela, o la requerida por la instalación previa justificación técnica y aprobación pro parte de los técnicos municipales.
Los espacios libres resultantes deberán destinarse a zonas ajardinadas y de paseo, y/o aparcamiento.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 209. Determinaciones de Ordenación General en Suelo Urbano No Consolidado

1. Las NUM establecen las determinaciones de Ordenación General para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Estas determinaciones se describen en este documento, en la ficha específica de cada sector y en los Planos de Ordenación.
2. Las determinaciones de ordenación general son las siguientes:
 - a) Su delimitación, que se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente, indicando por tanto la superficie total del sector.
 - b) La edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector (o densidad máxima de edificación), que se establece como un índice de edificabilidad que se aplicará sobre el total del ámbito, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales (en la ficha aparece denominada como superficie neta⁴), y la edificabilidad total del sector expresada en m² construibles.
 - c) El uso predominante de referencia: se indica el uso global del sector (que define unos porcentajes de usos básicos principales)⁵.
 - d) El plazo máximo para su ejecución.
 - e) La densidad máxima y mínima de viviendas por hectárea, y el número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
 - f) El Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.
3. El sector garantizará las conexiones con la estructura del viario público y dotaciones existentes.
4. Las determinaciones incluidas en la ficha del sector correspondiente tienen carácter vinculante, siempre que en la misma ficha no se indique lo contrario.
5. Las presentes NUM sí prevén una reserva para viviendas con protección pública en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
6. La referencia a la superficie total del sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o menos, de hasta un 5%, siempre que ello no lleve aparejado la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector. Se podrán ajustar los límites del sector siempre que el objetivo del ajuste sea adecuar los límites a la distribución real de la propiedad y/o a elementos territoriales y urbanísticos destacados, y siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno y se haya justificado convenientemente. Si la modificación de límites no cumple las

⁴ Superficie neta = superficie total del sector a la que se le resta la superficie del sistema general propuesto, si es el caso, y la superficie estimada de vía pecuaria, si es el caso. Es sobre esta superficie sobre la que se aplican los parámetros de intensidad (índice de edificabilidad, edificabilidad total, densidad máxima y mínima, y número de viviendas máximo y mínimo) y el índice de integración social.

⁵ Complementariamente y dentro de las determinaciones de ordenación general potestativas, se define el uso pormenorizado del sector, con lo que quedan completamente definidos los usos básicos principales, compatibles y prohibidos.

condiciones anteriores, la redelimitación del sector habrá de tratarse como una Modificación Puntual de las NUM.

7. El sistema de actuación será el establecido en el correspondiente Proyecto de Actuación, que podrá modificarse por el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de los plazos señalados, recomendándose el sistema de Compensación (artículos 259 a 263 del RUCyL).

8. Las superficies, densidades, números máximo y mínimo de viviendas, y edificabilidades, tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles.

9. Las superficies dedicadas a equipamientos y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.

10. Se establece como sección mínima de viario un ancho de diez (10) metros, incluyendo aceras.

Artículo 210. Necesidad de Estudio de Detalle

1. En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado será necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle con el objeto de establecer las determinaciones de ordenación detallada, puesto que el sector de Suelo Urbano No Consolidado definido por estas NUM no presenta ordenación detallada.

2. El Estudio de Detalle establecerá la ordenación detallada y justificará el cumplimiento de los requisitos expresados para la misma en la ficha del sector y en los artículos correspondientes del RUCyL.

Artículo 211. Relación de sectores de Suelo Urbano No Consolidado

1. Se establece 1 único sector de Suelo Urbano No Consolidado, cuyos parámetros de ordenación general se muestran además de en el Anexo 2: "Fichas de Sectores" de esta normativa, en la tabla siguiente. Se incorpora también en esta tabla el uso pormenorizado por considerarlo determinante para el sector delimitado, si bien se considera una determinación de ordenación general potestativa.

NÚMERO	NOMBRE - NÚCLEO	PLAZO DE EJECUCIÓN (años)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m ²)	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (m ²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS (viv/ha)	DENSIDAD MÍNIMA DE VIVIENDAS (viv/ha)	MÍNIMO NÚMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR	MÁXIMO NÚMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL(%)	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
SU-NC SE 01	SAN JUAN (LA PUEBLA DE ARGANZÓN)	8	16.663	16.663	0,40	6.665	30	10	17	50	30	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Sector SU-NC SE 01 San Juan, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 16.663 m².
- Superficie neta del sector: 16.663 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 6.665 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 30 viv/Ha – 10 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 50 viv. – 17 viv.

- Índice de integración social mínimo: 30%
- Uso pormenorizado: Residencial Multifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: se indican en el artículo siguiente.

Artículo 212. Otras determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado

1. Las NUM establecen unas determinaciones de ordenación general potestativas sobre el sector de Suelo Urbano No Consolidado, vinculantes para el planeamiento de desarrollo.
2. Todos los sectores de Suelo Urbano No Consolidado deberán cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) Garantizar las conexiones con la estructura del viario público preexistente y con los sectores colindantes. Dichas conexiones se grafían en los planos de ordenación y fichas del sector mediante flechas.
 - b) Garantizar la conexión con los sistemas locales del núcleo. Estas conexiones vinculantes como las descritas en el apartado anterior, garantizan las interconexiones de viario e infraestructuras entre los Estudios de Detalle y el núcleo tradicional, y los propios Estudios de Detalle entre sí.
 - c) Garantizar y justificar el ciclo completo del agua mediante Proyecto técnico.
 - d) La ordenación detallada del Estudio de Detalle que desarrolle el sector utilizará las Ordenanzas definidas concretamente para cada uno de ellos en la ficha correspondiente.
3. Se procurará que los espacios destinados a las cesiones de Espacios Libres Públicos coincidan con zonas arboladas y con los lugares de mejores vistas y belleza natural. Así mismo, deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiéndose estrangulamientos, rincones angostos o ángulos inferiores a 60°. No serán relegados a terrenos inadecuados para solares ni se adoptarán formas marginales o de sobrante de reparto.
4. Solamente en el caso de que las características del sector lo hagan necesario, y siempre de forma justificada, se podrán modificar los parámetros detallados en las determinaciones de ordenación general potestativas, indicados tanto en la fichas del sector de Suelo Urbano No Consolidado, como en la relación siguiente:

Sector SU-NC SE 01 San Juan, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial Multifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R3 (Residencial Edificación Abierta) y R4 (Residencial Unifamiliar).
- Las cesiones correspondientes a Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos se localizarán obligatoriamente en la zona señalada en plano.
- En las viviendas de protección pública estará prohibido situar viviendas en planta baja, pudiendo destinarla a locales comerciales o garajes.
- El Estudio de Detalle que desarrolle el sector respetará las conexiones, viarios y zonas estanciales vinculantes, así como las ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafizados en esta ficha.

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 213. Definición y delimitación

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos incluidos en los ámbitos definidos en los planos de ordenación: de forma general en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal, y de forma detallada en los Planos de Ordenación y Gestión del Suelo de las presentes NUM.
2. Las NUM establecen la delimitación de los ámbitos de planeamiento, Sectores, del Suelo Urbanizable (SUR).

Artículo 214. Régimen del Suelo Urbanizable

1. En base al artículo 46 del RUCyL, los propietarios del Suelo Urbanizable sin ordenación detallada tendrán derecho a:
 - a) A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el artículo 44 del RUCyL.
 - b) En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la aplicación del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 57 del RUCyL sólo podrán autorizarse con carácter provisional, conforme al procedimiento y las condiciones establecidas en el artículo 313 del RUCyL, y si, cuando se apruebe la ordenación detallada, resultaran incompatibles con ella, habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, según el artículo 19 de la LUCyL.
2. Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 45 del RUCyL.

Artículo 215. Condiciones previas a la edificación

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos (Plan Parcial) podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo anterior. En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.
2. Una vez aprobado el instrumento de planeamiento que contenga las determinaciones de Ordenación Detallada, podrán edificarse los terrenos incluidos con anterioridad a que se haya completado la urbanización del sector, siempre y cuando las obras de infraestructura básica estén ejecutadas en su totalidad y se prevea que la edificación contará con todos los servicios al ser terminada, no pudiendo ocuparse mientras no sea así.
3. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias del polígono para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.

4. Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 216. Determinaciones de Ordenación General en Suelo Urbanizable

1. Las NUM establecen las determinaciones de Ordenación General para los sectores de Suelo Urbanizable. Estas determinaciones se describen en este documento, en la ficha específica de cada sector y en los Planos de Ordenación.
2. Las determinaciones de ordenación general son las siguientes:
 - a) Su delimitación, que se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente, indicando por tanto la superficie total del sector.
 - b) La edificabilidad máxima en usos privados (o densidad máxima de edificación), que se establece como un índice de edificabilidad que se aplicará sobre el total del ámbito, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales (en la ficha aparece denominada como superficie neta⁶), y la edificabilidad total del sector expresada en m² construibles.
 - c) El uso predominante de referencia: se indica el uso global del sector (que define unos porcentajes de usos básicos principales)⁷.
 - d) El plazo máximo para su ejecución.
 - g) La densidad máxima y mínima de viviendas por hectárea, y el número máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector, excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
 - h) El Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.
3. El sector garantizará las conexiones con la estructura del viario público y dotacional existente.
4. Las determinaciones incluidas en la ficha del sector correspondiente tienen carácter vinculante, siempre que en la misma ficha no se indique lo contrario.
5. Las presentes NUM reducen en uno de los sectores previstos (sector 02 en Villanueva de la Oca) la reserva para viviendas con protección pública, justificándose convenientemente en la Memoria Vinculante, de acuerdo a lo previsto en el artículo 38.2 de la LUCyL.
6. La referencia a la superficie total del sector tendrá carácter aproximativo, admitiéndose diferencias en más o menos, de hasta un 5%, siempre que ello no lleve aparejado la disminución de las cesiones a realizar por los titulares del sector. Se podrán ajustar los límites del sector siempre que el objetivo del ajuste sea adecuar los límites a la distribución real de la propiedad y/o a elementos territoriales y urbanísticos destacados, y siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno y se haya justificado convenientemente. Si la modificación de límites no cumple las condiciones anteriores, la redelimitación del sector habrá de tratarse como una Modificación Puntual de las NUM.

⁶ Superficie neta = superficie total del sector a la que se le resta la superficie del sistema general propuesto, si es el caso, y la superficie estimada de vía pecuaria, si es el caso. Es sobre esta superficie sobre la que se aplican los parámetros de intensidad (índice de edificabilidad, edificabilidad total, densidad máxima y mínima, y número de viviendas máximo y mínimo) y el índice de integración social.

⁷ Complementariamente y dentro de las determinaciones de ordenación general potestativas, se define el uso pormenorizado del sector, con lo que quedan completamente definidos los usos básicos principales, compatibles y prohibidos.

7. El sistema de actuación será el establecido en el correspondiente Proyecto de Actuación, que podrá modificarse por el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de los plazos señalados, recomendándose el sistema de Compensación (artículos 259 a 263 del RUCyL).
8. Las superficies, densidades, números máximo y mínimo de viviendas, y edificabilidades, tendrán siempre el carácter de cifras máximas admisibles.
9. Las superficies dedicadas a equipamientos y espacios libres tendrán la consideración de cifras mínimas.
10. Se establece como sección mínima de viario un ancho de diez (10) metros, incluyendo aceras.

Artículo 217. Necesidad de Plan Parcial

1. En los sectores de Suelo Urbanizable será necesaria la elaboración de un Plan Parcial con el objeto de establecer las determinaciones de ordenación detallada, puesto que los sectores de Suelo Urbanizable definidos por estas NUM no presentan ordenación detallada.
2. El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada y justificará el cumplimiento de los requisitos expresados para la misma en la ficha del sector y en los artículos correspondientes del RUCyL.

Artículo 218. Relación de sectores de Suelo Urbanizable

1. Se establecen 2 sectores de Suelo Urbanizable, cuyos parámetros de ordenación general se muestran además de en el Anexo 2: "Fichas de Sectores" de esta normativa, en la tabla siguiente. Se incorpora también en esta tabla el uso pormenorizado por considerarlo determinante para los sectores delimitados, si bien se considera una determinación de ordenación general potestativa.
2. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de Suelo Urbanizable deben cumplir las condiciones de ordenación general que se fijan en esta Normativa y demás documentos de las NUM.

NÚMERO	NOMBRE - NÚCLEO	PLAZO DE EJECUCIÓN (años)	SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m ²)	SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (m ²)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: i _e (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS (viv/ha)	DENSIDAD MÍNIMA DE VIVIENDAS (viv/ha)	MÍNIMO NÚMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR	MÁXIMO NÚMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (%)	USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
SUR SE 01	LA PAUL (LA PUEBLA DE ARGANZÓN)	8	94.864	94.864	0,40	37.946	-	-	-	-	-	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
SUR SE 02	VILLANUEVA (VILLANUEVA DE LA OCA)	8	9.205	9.205	0,30	2.761	15	10	9	14	10	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Sector SUR SE 01 La Paul, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Industrial.
- Superficie total del sector: 94.864 m².
- Superficie neta del sector: 94.864 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,40 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 37.946 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Uso pormenorizado: Industrial.

- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Sector SUR SE 02 Villanueva, determinaciones de Ordenación General:

- Su delimitación: se grafía en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente.
- Uso global: Residencial.
- Superficie total del sector: 9.205 m².
- Superficie neta del sector: 9.205 m².
- Índice de edificabilidad máximo: 0,30 m²/m².
- Máxima edificabilidad del sector: 2.761 m².
- Plazo máximo para su ejecución: 8 años.
- Densidad máxima – mínima de viviendas: 15 viv/Ha – 10 viv/Ha.
- Número máximo - mínimo de viviendas: 14 viv. – 9 viv.
- Índice de integración social mínimo: 10%
- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar.
- Otras determinaciones de ordenación general potestativas: indicadas en el artículo siguiente.

Artículo 219. Otras determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable

1. Las NUM establecen unas determinaciones de ordenación general potestativas sobre los sectores de Suelo Urbanizable, vinculantes para el planeamiento de desarrollo.
2. Todos los sectores de Suelo Urbanizable deberán cumplir las siguientes determinaciones:
 - a) Garantizar las conexiones con la estructura del viario público preexistente y con los sectores colindantes. Dichas conexiones se grafían en los planos de ordenación y fichas del sector mediante flechas.
 - b) Garantizar la conexión con los sistemas locales del núcleo. Estas conexiones vinculantes como las descritas en el apartado anterior, garantizan las interconexiones de viario e infraestructuras, y entre los Planes Parciales y el núcleo tradicional y los propios Planes Parciales entre sí.
 - c) Garantizar y justificar el ciclo completo del agua mediante Proyecto técnico. De forma previa al Plan Parcial que desarrolle los Suelos Urbanizables, se deberá presentar Proyecto técnico para su aprobación, en el que se justificará el ciclo completo del agua en el ámbito de desarrollo y el impacto en el núcleo de Suelo Urbano Consolidado. El documento de justificación del ciclo del agua presentará al menos:
 - i. Justificación y cálculos del abastecimiento de agua, incluyendo caudales horizonte en función de la población destino.
 - ii. Impacto de las infraestructuras de abastecimiento del sector sobre el Suelo Urbano Consolidado.
 - iii. Justificación y cálculos del ciclo de saneamiento. Incluirá los esquemas de redes, conexiones con colectores y emisarios.
 - iv. Impacto de las infraestructuras de saneamiento sobre el Suelo Urbano Consolidado.
 - d) Estudio arqueológico: de forma previa o conjunta con el Plan Parcial que desarrolle los sectores de Suelo Urbanizable del municipio de La Puebla de Arganzón, se deberá

presentar, para aprobación por la Administración competente en materia de Cultura, un Estudio Arqueológico del ámbito conforme a la legislación de Patrimonio vigente. Se indica que en el caso del sector de suelo urbanizable SUR- SE 02 “Villanueva” en el núcleo de Villanueva de la Oca, el equipo redactor ya ha efectuado una prospección arqueológica, no habiendo, en principio, ningún impedimento para la realización de obras de urbanización en el sector.

- e) La ordenación detallada del Plan Parcial que desarrolle el sector utilizará las Ordenanzas definidas concretamente para cada uno de ellos en la ficha correspondiente.

3. Se procurará que los espacios destinados a las cesiones de Espacios Libres Públicos coincidan con zonas arboladas y con los lugares de mejores vistas y belleza natural. Así mismo, deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiéndose estrangulamientos, rincones angostos o ángulos inferiores a 60°. No serán relegados a terrenos inadecuados para solares ni se adoptarán formas marginales o de sobrante de reparto.

4. Solamente en el caso de que las características del sector lo hagan necesario, y siempre de forma justificada, se podrán modificar los parámetros detallados en las determinaciones de ordenación general potestativas, indicadas tanto en las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable, como en la relación siguiente:

Sector SUR SE 01 La Paul, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Industrial.
- Ordenanza aplicable: I1 (Industrial Logístico).
- El acceso al sector se ejecutará mediante una vía de servicio paralela a la carretera N-1 situada dentro de la banda de reserva de servicio y accesos señalada en plano.
- Las cesiones correspondientes para Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos se localizarán, obligatoriamente, en la zona señalada en plano, respetando con uso de Espacios Libres la zona de servidumbre del arroyo de La Paul, creando así una zona de protección.
- Deberá tenerse en cuenta las afecciones previstas por el gasoducto.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.

Sector SUR SE 02 Villanueva, determinaciones de ordenación general potestativas:

- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar.
- Ordenanzas aplicables: R2 (Residencial Rural) y R3 (Residencial Edificación Abierta) para las viviendas de protección pública cuyo número máximo de plantas será de dos plantas más bajo cubierta (B+1).
- El viario vinculante indicado tendrá una sección mínima de 10 m.
- Se protegerá el arbolado existente.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector respetará las conexiones vinculantes, viarios vinculantes y ubicaciones vinculantes para las cesiones de Espacios Libres Públicos y Equipamientos Públicos, grafiados en esta ficha.

TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 220. Definición y ámbito de aplicación

Tendrán la condición de Suelo Rústico (SR) los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a) *“Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.*
- b) *Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos, u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.*
- c) *Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación, o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.*
- d) *Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL/99 y los que se determinen reglamentariamente.”*

Artículo 221. Régimen Urbanístico del suelo Rústico

1. De conformidad con lo previsto por el artículo 23 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en Suelo Rústico los propietarios tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera de los usos no constructivos vinculados a la utilización de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola, cinegética u otros análogos, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo Rústico.
2. Además de los anteriores, en Suelo Rústico podrán autorizarse mediante el procedimiento previsto en la Ley, los usos excepcionales y construcciones que establece el artículo 23.2 de la LUCyL y sus concordantes reglamentarias, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
3. Las construcciones habrán de ser adecuadas en su condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, sin que en ningún caso puedan dar lugar a la formación de núcleos de población.
5. El suelo rústico está sujeto a limitaciones que se disponen, para cada nivel de regulación, en función de su naturaleza y destino, en los capítulos siguientes de este Título.

Artículo 222. Categorías de Regulación

1. Se establecen 6 categorías para la regulación del suelo Rústico en función de las condiciones de naturaleza y destino de los terrenos:
 - a) Suelo Rústico Común (SR-C).
 - b) Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU).
 - c) Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA).
 - d) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).
 - e) Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC).
 - f) Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).
2. Dentro del suelo Rústico de Protección Natural, se han establecido las siguientes subcategorías de suelo:
Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN):
 - Suelo Rústico de Protección Natural de vías pecuarias (SR-PN vp).
 - Suelo Rústico de Protección Natural de cauces y riberas (SR-PN cr).
3. Además de las categorías establecidas, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente sometidas a su régimen específico.

Artículo 223. Simultaneidad de régimen de aplicación

Al amparo de lo señalado en el Artículo 39.b) del RUCyL, las delimitaciones de estas categorías de suelo rústico se solapan a veces entre sí y con otras protecciones sectoriales (BIC, LIC, ZEPA, riberas, cauces, montes de utilidad pública, carreteras...) también grafiadas en los planos de ordenación. De ello resulta, en ocasiones, una concurrencia de regímenes de protección en determinados suelos rústicos que se ha de resolver, primero en favor de la protección de los valores naturales y culturales, y segundo, en favor de la mayor protección.

Artículo 224. Degeneración de las condiciones de Protección

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Artículo 225. Núcleo de población

1. Se entiende por núcleo de población dentro del suelo clasificado como Suelo Rústico, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.
2. A los efectos de lo establecido en el artículo 23 de la LUCyL, se considera que existe la posibilidad o de formación de núcleo de población (y por tanto se genera la necesidad de servicios urbanísticos comunes) cuando se den las circunstancias siguientes:

- a) Cuando el edificio cuya autorización se solicita incumple alguna de las condiciones de las precisadas para los edificios aislados, considerados como tales aquellos que están retranqueados de los límites de la parcela.
- b) Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.
- c) Cuando incumpla alguna de las determinaciones del planeamiento general que regula la edificación de acuerdo al uso de que se trate, respecto a densidades, ocupación o volumen.
- d) Cuando, independientemente de lo dispuesto en los apartados a) y b), el edificio cuya autorización se solicita tenga las características tipológicas de las zonas urbanas.
- e) Cuando se de cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio que incumpla las características descritas para el Suelo Rústico y que esté contra del modelo de desarrollo territorial que se establece en estas NUM.
- f) Cuando existan tres edificios destinados a vivienda con creación de alguna infraestructura común (saneamiento, abastecimiento, depuración, red de energía eléctrica de baja tensión, acceso rodado privado, etc.).
- g) Todo lo anterior se establece sin perjuicio de lo previsto por la legislación agraria y demás determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y que sean de aplicación al Suelo Rústico, cuya autorización para edificar se solicita.

Artículo 226. Condiciones mínimas para la formación de núcleo de población

Las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada son aquellas que evitan la posibilidad de formación de núcleos de población, considerándose como tales las siguientes:

- a) Parcela mínima afecta a la edificación: la parcela mínima de Suelo Rústico para evitar la formación de núcleo de población será la considerada por las normas de agricultura como Unidad Mínima de Cultivo, salvo la determinada por estas NUM en Suelo Rústico con algún tipo de Protección.
- b) Círculo mínimo inscribible: en dicha parcela se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo de 100 metros.
- c) La edificación deberá estar aislada por los cuatro costados y se referirá a una sola vivienda.
- d) Retranqueos mínimos de la edificación: la edificación se retranqueará de todos los límites de la propiedad un mínimo de 15 metros.
- e) Ocupación máxima: la ocupación máxima de la parcela para el total de la edificación construida en ella será del 1,5%.
- f) Altura máxima: será de una planta sobre rasante y de 3,5 metros de altura a cornisa. En casos excepcionales la CTU podrá autorizar mayor altura si se justifica su necesidad.
- g) Distancia mínima entre viviendas: será de 250 metros.

Artículo 227. Planes Especiales

1. En Suelo Rústico se podrán llevar a cabo Planes Especiales de Protección con las finalidades previstas en el artículo 48 de la LUCyL y 143 del RUCyL.
2. Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y la potenciación del paisaje, de los valores naturales o culturales o de los espacios destinados a actividades agropecuarias del Suelo Rústico; la conservación y mejora del medio rural; la protección de las vías

de comunicación y de las infraestructuras básicas del territorio, así como su ejecución para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad; y la implantación de instalaciones de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad, requieran de este instrumento.

Artículo 228. Estudio de Impacto Ambiental

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación, actividad o edificación que por su uso, superficie o implantación, pueda tener efectos negativos en el medio ambiente, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o de la Comisión Provincial de Urbanismo actuante, un Estudio Previo de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio ambiente en aquellos aspectos que queden afectados.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 229. Parcelaciones Rústicas

1. En Suelo Rústico sólo podrán llevarse a cabo parcelaciones rústicas ajustadas a la legislación agraria, a la legislación forestal, en otra aplicable o en estas NUM. Estas parcelaciones no llevarán, en ningún caso, a la implantación de servicios urbanos o a la formación de un núcleo de población.
2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos de Suelo Rústico no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas o segregaciones de las que resulten parcelas con tamaño inferior a la Unidad Mínima de Cultivo señalada en la legislación agraria para el municipio de La Puebla de Arganzón: 2 hectáreas (2 Ha.) para suelos de regadío y 6 hectáreas (6 Ha.) para suelos de secano, salvo en los casos autorizados por un Plan Especial del Medio Físico o un PORN⁸.

Artículo 230. Parcelaciones Urbanísticas

1. En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas éstas como 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.
2. Se considera que una actuación implica la transformación de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se de alguno de los supuestos siguientes:
 - a) Cuando se realice una subdivisión de una finca matriz en lotes de distribución y forma parcelaria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.
 - b) Cuando las características de la pavimentación, de las secciones o del trazado del viario de acceso a las parcelas sean propias de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura o por la existencia de bordillos, aceras, alumbrado público, etc.
 - c) Cuando los cerramientos de las fincas se realicen con predominio de materiales artificiales o con acabados y remates elaborados, rejuntados, etc.
 - d) Cuando los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y sus materiales, o cuando desentonen con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.
 - e) Cuando existan o se proyecten instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

Artículo 231. Parcela Mínima Edificable

1. Sin perjuicio de las condiciones particulares señaladas para cada uso y categoría de suelo rústico, se considera edificable toda parcela rústica (o agrupación de fincas rústicas) con, al menos, 1.500 m² de superficie. Esta superficie deberá ser acreditada bien mediante licencia municipal de parcelación, bien mediante cualquier otro documento público.

⁸ PORN: Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

2. A los efectos de parcelación y segregación de fincas rústicas, se estará a lo dispuesto en los dos artículos anteriores.

Artículo 232. Protección del dominio público

1. Cuando la finca matriz de una parcelación, segregación o reparcelación rústica, sea colindante con una vía pecuaria o monte declarado de utilidad pública, o con camino, carretera o cauce público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público.
2. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando en su caso el cerramiento.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Sección 1º. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 233. Condiciones generales de la edificación para todos los usos

1. Se observarán las determinaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y otras normativas específicas de aplicación.
2. Se cumplirán las condiciones estéticas con las precisiones siguientes:

- a) Con carácter general, las construcciones tendrán una altura máxima de planta baja, con las salvedades señaladas en la Sección 2º del presente capítulo. Se permitirá la utilización del bajo cubierta y de una única planta sótano que deberá quedar incluida en el perímetro edificado sobre rasante. Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, podrán superar las condiciones de altura máxima siempre que los solicitantes justifiquen técnicamente la necesidad de esta mayor altura, y siempre que lo apruebe el Ayuntamiento por considerar explícitamente que esta mayor altura no afecta negativamente a panorámicas de interés ambiental.
- b) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales (muros pétreos, morteros o enfoscados de los tonos ocres o terrosos de las edificaciones tradicionales de la zona), de tal forma que se integren en el paisaje según los tonos dominantes.
- c) Todos los paramentos verticales exteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, quedando prohibidos los materiales brillantes y reflectantes, y los aplacados plásticos o vitrificados para cualquier elemento o revestimiento exterior. Se prohíben los acabados de paramentos en ladrillo y en bloque prefabricado de hormigón.
- d) Las cubiertas serán preferentemente de teja ocre o rojiza, admitiéndose otros materiales, y en especial para naves agropecuarias, almacenes e industrias, otros materiales no reflectantes siempre que el color y la textura sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales.

Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima del 40%, y se rematarán con alero en su encuentro con los paramentos verticales.

Los huecos en cubierta, en su caso, estarán incluidos en el volumen definido por los planos de cubierta, estando expresamente prohibidas las soluciones de mansardas o buhardillas, excepto en los casos de construcciones para uso residencial así aprobado expresamente.

- e) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes, o los cierres de parcelas con materiales opacos, se situarán como mínimo a 3 metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas (medidos en horizontal y perpendicular al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación), o si dicho límite no estuviera definido, a más de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc.
- f) Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, de altura máxima 1,00 metro, pudiendo rebasar esta altura

con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 metros si fuera necesario por condiciones de seguridad y en función del especial uso de la edificación. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual. Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.

- g) Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo Rústico deberán separarse como mínimo 5,00 metros de todos los linderos de su parcela, sin perjuicio de que otras disposiciones (según el uso al que se destine la edificación: Sección 2ª de este Capítulo) señalen un retranqueo superior. Esta condición no implica la declaración como fuera de ordenación de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de estas NUM que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.
3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.
4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.
5. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas, o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.
6. De forma general y al margen de posteriores precisiones, se observarán las siguientes normas:
- a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
 - b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metros y pendientes inferiores al 100%.
 - c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
 - d) Las condiciones de ocupación máxima de parcela sólo se refieren a las construcciones (edificios y/o instalaciones) permanentes que ocupen un volumen sobre rasante. Además de esta ocupación por las construcciones permanentes, se permitirá ocupar un máximo del 20% de la parcela o parcelas en que se ubique la actuación con usos que no impliquen construcciones o instalaciones permanentes sobre rasante, tales como aparcamientos, depósitos al aire libre, zonas de estancia y recreo, etc.
 - e) Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo Rústico a partir de la aprobación definitiva de estas NUM deberán separarse entre sí como mínimo una distancia igual a la altura del alero en todos los puntos de sus líneas de edificación. Esta condición no implica la declaración como fuera de ordenación de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de estas NUM que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.
 - f) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto del entorno.

- g) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.

7. Los promotores de usos excepcionales en Suelo Rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, así como las que en su desarrollo señalen las presentes NUM para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:
 - i. Alta en el IAE de la actividad o, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
 - ii. Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.
 - iii. Objeto social de sociedades.
 - iv. Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

Sección 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINE

Artículo 234. Vivienda Unifamiliar

1. Dentro de las categorías del suelo en las que aparece la vivienda unifamiliar como uso autorizable, se permitirá cuando ésta sea necesaria y se justifique adecuadamente para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos, y siempre que la finca o instalación diste más de 1.000 metros del Suelo Urbano o Urbanizable.

2. Al tratarse de viviendas exclusivamente vinculadas a usos autorizados, no se requerirá justificar la no formación de núcleo de población.

3. En los casos en que el titular de varias parcelas discontinuas cuya superficie total resulte superior a la Unidad Mínima de Cultivo determinada por la Consejería de Agricultura y Ganadería, se podrá autorizar la vivienda siempre que se presente una memoria de viabilidad agropecuaria y se anote en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

No obstante, para los supuestos en que el conjunto de las parcelas discontinuas tengan una superficie inferior al mínimo señalado por la Consejería de Agricultura para edificar en alguna de ellas una vivienda, será necesaria para la Autorización, memoria de viabilidad de la actividad agropecuaria, informe favorable de la Delegación Territorial, Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos y anotación en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

Cuando se proponga la edificación de construcciones claramente agropecuarias y/o vivienda unifamiliar en fincas que tengan una superficie igual a la unidad mínima de cultivo y, además ésta se configura en forma no discontinua, será necesaria la presentación de la documentación que acredite la vinculación profesional del propietario respecto de la explotación agrícola de la finca y su presentación ante la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos.

4. Sus condiciones particulares son las siguientes:

- a) Tipología: edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.
- b) Parcela mínima: la especificada para el uso al que se vincule.
- c) Retranqueos: los especificados para el uso al que se vincule, con 20 metros como mínimo de retranqueos a linderos y 250 metros de separación con cualquier otra vivienda, en caso de edificación aislada.
- d) Ocupación máxima de parcela: 1,5% con un máximo de 200 m² construidos. En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.
- e) Altura máxima: planta baja y 3,50 metros a cornisa.

5. No obstante lo anterior, las instalaciones o edificaciones de carácter singular podrán ser autorizadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos.

6. En todos los casos será preciso aportar escrituras de propiedad de la parcela sobre la que se pretenda edificar.

Artículo 235. Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola o forestal

1. Son las vinculadas al uso agrícola o forestal: naves de almacenaje, maquinaria, etc..., adecuadas al destino y naturaleza agraria o forestal de la finca.

2. Habrá de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.
3. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Edificaciones auxiliares, almacenes y silos: edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.
 - b) Viveros e invernaderos:
 - i. La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 metros.
 - ii. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.
4. Sus condiciones particulares, son las siguientes:
 - a) Tipología: edificación aislada.
 - b) Parcela mínima: 2.000 m², con un frente mínimo de 20 metros. Para los usos de edificación auxiliar de menos de 15 m² no se establece parcela mínima ni frente mínimo de parcela. Cuando dichas construcciones alojen vivienda permanente formando una unidad orgánica, la parcela mínima será de 3.000 m².
 - c) Retranqueos: 7 metros a lindero exterior que de frente a camino público y 5 metros al resto.
 - d) No se establecen distancias mínimas con el suelo urbano o urbanizable.
 - e) Ocupación máxima de parcela: 20% sobre la parcela total.
 - f) Altura máxima: una sola planta y 7,00 metros a cornisa (intersección del plano inferior de cubierta con el de cerramiento de la construcción), sin poder sobrepasar en cualquier caso la cumbre la altura de 2,00 m sobre dicho punto anterior. Las naves industriales que se construyan al amparo de lo establecido en el artículo 23.2.g) de la LUCyL sí cumplirán estas mismas determinaciones en cuanto a su altura, debiendo cumplir el resto de parámetros con lo establecido en el Artículo 237 de estas NUM.
 - g) Condiciones Estéticas: la cubierta, a dos o cuatro aguas, podrá ser de teja, chapa o fibrocemento de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento en color gris.
 - h) Cuando se justifique la necesidad de que algún elemento de la construcción (chimeneas, silos, secaderos, etc.) sobrepase la altura máxima determinada en este artículo, se considerará esta circunstancia como excepcional y se podrá autorizar, siempre que no cause impacto visual o de otro tipo, perjudicial para el entorno.

Artículo 236. Edificaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola o cinegética

1. Son las vinculadas al uso ganadero, piscícola o cinegético.
2. Habrá de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera, y el cumplimiento de la legislación sectorial de regulación.
3. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Establos y granjas: deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, prohibiendo los vertidos a cauces o caminos públicos.

- b) Piscifactorías: su instalación fuera de los cauces naturales de los ríos o arroyos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río o arroyos, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.
- c) Edificaciones cinegéticas: vinculadas a la cuida de ganado para la posterior explotación cinegética.

Sus condiciones particulares serán las indicadas para las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola o forestal (Artículo 235, punto 4). Para las instalaciones ganaderas estas condiciones se entienden referidas para edificaciones con \leq de 5 UGM; para más de 5 UGM se cumplirán las determinaciones indicadas en el apartado siguiente.

4. En edificaciones de más de 5 UGM (Unidades de Ganado Mayor) equivalentes, sus condiciones particulares, son las siguientes:

- a) Tipología: edificación aislada.
- b) Parcela mínima: 5.000 m², con un frente mínimo de 50 metros.
- c) Retranqueos: 7 metros a lindero exterior que de frente a camino público y 5 metros al resto.
- d) Deberán justificar la ausencia de impacto visual y de olores, en función de vientos dominantes, sobre el núcleo urbano.
- e) Ocupación máxima de parcela: para parcelas < 5 Ha, ocupación del 15%; para parcelas > 5 Ha y < 25 Ha, ocupación del 10%; y para parcelas > 25 Ha, ocupación del 5%).
- f) Altura máxima: una sola planta y 7,00 metros a cornisa (intersección del plano inferior de cubierta con el de cerramiento de la construcción), sin poder sobrepasar en cualquier caso la cumbre a la altura de 2,00 m sobre dicho punto anterior.
- g) Condiciones Estéticas: la cubierta, a dos o cuatro aguas, podrá ser de teja, chapa o fibrocemento de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento en color gris.
- h) Separación mínima respecto de los límites del Suelo Urbano y Urbanizable y respecto de los edificios residenciales existentes en Suelo Rústico en la fecha de aprobación definitiva de estas NUM de:
 - i. 500 metros al límite del Suelo Urbano y Urbanizable. Esta separación se aumentará a un total de 1.000 metros cuando la explotación incluya ganado porcino.
 - ii. 150 metros a los edificios residenciales existentes en Suelo Rústico en la fecha de aprobación de estas NUM.

Artículo 237. Edificios de Utilidad Pública o Interés social

1. Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.
2. Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión, o por su vinculación a una ubicación concreta.
3. Se incluyen en este apartado los edificios o construcciones destinados a:

- a) Infraestructuras territoriales: depósitos de agua, instalaciones de energía, colectores, depuradoras, vías de comunicación, etc. La titularidad de estas instalaciones podrá ser de compañías privadas productoras o distribuidoras. Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima.
 - b) Servicios públicos y equipamientos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.
4. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.
5. Sus condiciones particulares son las siguientes:
- a) Parcela mínima: 2.000 m²; en cualquier caso, la peculiaridad de estas edificaciones hace que se fije como parcela mínima la necesaria al uso de que se trate.
 - b) Retranqueos: 20 m de todos los linderos de la finca, creando alrededor de las mismas espacios arbolados.
 - c) Ocupación máxima de parcela: 30%, salvo en obras de ampliación de edificios existentes en que podrá alcanzarse el 40%.
 - d) Altura máxima dos plantas y 5,00 metros a cornisa, si bien será la determinada por la CTU de Burgos para cada caso.
 - e) Edificabilidad: no podrá superar 30 m² por cada 100 m² de parcela (0,3 m²/m²).
 - f) Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan por la CTU y cuantas otras les fuese de aplicación.

Artículo 238. Edificaciones al Servicio de la Carretera

1. Se entiende por edificaciones al Servicio de la Carretera las gasolineras o almacenes vinculados al mantenimiento de vías públicas.
2. Estarán emplazadas en parcelas que linden con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma.
3. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad adecuada, abastecimiento de agua en condiciones adecuadas y en cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el Proyecto de Ejecución o de la Instalación, se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.
4. Estos usos cumplirán cuantas disposiciones especifiquen estas NUM así como la regulación sectorial que les fueren de aplicación.
5. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie máxima 100 m² y altura máxima planta baja y 3,50 metros a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
 - b) Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m² de ocupación máxima, altura máxima 2 plantas y 5,00 metros a cornisa. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 metros a cornisa. La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta. La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².

- c) Restaurantes, de ocupación menor de 250 m² y altura máxima 1 planta y 3,50 metros a cornisa.
- d) Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m², de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m² como máximo, cuya altura máxima será de 3,50 metros.
- e) Gasolineras de más de cuatro surtidores y estaciones de servicio, con altura máxima de 7,00 metros para el resto. La parcela contará con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada solar.
- f) Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m² y una altura máxima de 5,00 metros a cornisa. Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.
- g) Puestos de socorro de ocupación inferior a 70 m² y 3,50 metros de altura máxima a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
- h) Puntos de venta de productos artesanales o típicos locales, de ocupación inferior a 70 m² y 3,50 metros de altura máxima.

6. Se establecen las siguientes condiciones:

- a) No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 2.000 m², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose el 25% de ocupación de la parcela. No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones. Solamente para gasolineras, estaciones de servicio, y construcciones cuyo uso esté vinculado a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien, no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a 700 m² ni superior a 4.000 m².
- b) La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 4 metros como mínimo.
- c) La fachada de la edificación deberá quedar a la distancia mínima de la arista exterior de la calzada que especifique el organismo titular de la carretera y no podrá situarse a una distancia superior a 30 metros de esa distancia mínima. Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras.
- d) La separación mínima entre edificaciones será de 20 metros, pudiendo reducirse a 10 metros entre taller y gasolinera. La separación con cualquier otro tipo de edificaciones será siempre superior a 250 metros.
- e) No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 metros.
- f) Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles.
- g) La línea limítrofe de edificación para carreteras de la comunidad de Castilla y León se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a 18 metros en el resto de las carreteras, siempre de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende por arista exterior de la calzada el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Artículo 239. Edificaciones vinculadas a Espacios de Acampada

1. Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. El área de concentración de tiendas de campaña, caravanas o similares, áreas de acampada, se separará de los linderos 20 m y su ocupación no será superior al 50% de la superficie de la parcela. La finca se arbolará, al menos, en todo su perímetro.
2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² utilizados para el espacio de acampada. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro.
3. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad adecuada, abastecimiento de agua en condiciones adecuadas y en cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el Proyecto de Ejecución o de la Instalación, se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.
4. Estos usos cumplirán cuantas disposiciones especifiquen estas NUM así como la regulación sectorial que les fueren de aplicación.
5. Se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Tipología: edificación aislada.
 - b) Parcela mínima: no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 2,5 hectáreas.
 - c) Retranqueos: 20 metros a linderos.
 - d) Ocupación máxima de parcela: 250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 500 m².
 - e) Se prohíbe la reparcelación y la construcción de edificaciones fuera de las propias de servicios comunes como recepción, aseos generales, comedor y zonas comunes.
 - f) Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.
 - g) Altura máxima: 3,50 metros a cornisa de altura máxima. Se preservará la vegetación existente sin destrucción de arbolado. Las vías de circulación serán de tierra o de grava.

Artículo 240. Edificaciones Vinculadas a Actividades Recreativas y de Turismo Rural

1. Se distinguen las siguientes situaciones:
 - a) Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, y pequeñas construcciones vinculadas.
 - b) Alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.
 - c) Clubes de campo, deportivos o clubes sociales en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.
2. Se establecen las siguientes condiciones para las áreas de ocio y esparcimiento al aire libre:
 - a) Parcela mínima de 2.000 m².
 - b) Los pequeños kioscos de bebida tendrán una superficie inferior a 20 m².
 - c) Los aseos tendrán una superficie inferior a 36 m², altura inferior a planta baja y 3,50 metros a cornisa.
 - d) Retranqueos mínimos obligatorios de 5 metros a linderos.

- e) Edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².
 - f) Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.
 - g) Son admisibles las obras de acondicionamiento de instalaciones preexistentes, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie actual.
3. Se establecen las siguientes condiciones para los alojamientos de turismo rural:
- a) Si la parcela da frente a una carretera, se aplicaran las condiciones establecidas para hoteles en el Artículo 238.
 - b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las condiciones del Artículo 238, excepto en lo referente a parcela mínima que será de 3.000 m² y mínimo de 150 metros de separación con otra instalación de este tipo.
 - c) Edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².
 - d) Cumplirá con lo dispuesto en el Decreto 84/1995 de 11 de mayo y la Orden de 27 de Octubre de 1995 de la Junta de Castilla y León en lo referido a "Centros de Turismo Rural".
4. Se establecen las siguientes condiciones para los clubes de campos, deportivos o clubes sociales:
- a) Parcela mínima: la Unidad Mínima de Cultivo.
 - b) Edificabilidad de 0,005 m²/m².
 - c) Retranqueo mínimo a los linderos de 20 metros.
 - d) Altura máxima: 1 planta y 3,50 metros a cornisa.
 - e) Cumplirá con lo dispuesto en el Decreto 84/1995 de 11 de mayo y la Orden de 27 de Octubre de 1995 de la Junta de Castilla y León en lo referido a "Centros de Turismo Rural".

Artículo 241. Infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

1. Incluye las pequeñas infraestructuras de producción fotovoltaica y los denominados huertos solares.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, y de acuerdo con la misma, se establecen las condiciones para la ejecución de estas infraestructuras.
3. Condiciones generales de las instalaciones:
 - a) La instalación de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico deberá cumplir con la normativa sectorial con las siguientes particularidades a los efectos de su autorización como uso excepcional en suelo rústico.
 - b) En la documentación de la solicitud de licencia se justificarán los servicios que fueran necesarios en función de la naturaleza de la instalación, así como las repercusiones que se puedan producir en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras.
 - c) No se exigirá para la instalación de estas infraestructuras una parcela mínima, ni ocupación máxima.
 - d) La distancia mínima a las parcelas colindantes será de 10 metros, y a los límites del dominio público de caminos, cauces hidráulicos o de otro tipo que carezcan de

zonas de protección superior, será de 15 metros. Dichas distancias habrán de medirse desde todo punto de ocupación posible de los paneles, dispuestos en su inclinación más desfavorable, es decir horizontalmente sin ninguna inclinación del panel y con un posible ángulo de giro horizontal de 360 grados, por lo que bastará indicar en el correspondiente plano de la parcela los círculos posibles de ocupación de los paneles, con centro en los soportes de los mismos y con un diámetro mínimo de la longitud de la diagonal del panel fotovoltaico previsto en la instalación. Cuando la altura de los paneles con la inclinación posible más desfavorable de los mismos conforme a los datos disponibles de la instalación de los paneles, fuera superior a los 10 metros, las distancias mínimas reguladas deberán incrementarse al doble de la medida en que sobrepase dicha altura de 10 metros.

4. Procedimiento de autorización:

- a) Al expediente de autorización de uso excepcional en suelo rústico deberá acompañarse el correspondiente compromiso del propietario de los terrenos de la retirada de paneles, soportes, cimentaciones e instalaciones complementarias derivadas del uso autorizado, una vez que finalice el uso que se autorice, de forma que quede asegurada sin ninguna alteración la naturaleza rústica de los terrenos, permitiendo continuar con la utilización racional de los recursos naturales. Esta limitación deberá expresarse en la correspondiente autorización haciéndose constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 242. Edificaciones y Explotaciones extractivas

1. Las explotaciones a cielo abierto, o mineras bajo tierra, canteras y extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento deberán cumplir los requisitos exigidos por la legislación vigente.
2. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82.
3. Si existieren residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que se afecte de forma reversible al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos, y no provoque otros impactos.
4. Se exigirá fianza, aval u otra garantía para asegurar las condiciones que estableciere el Ayuntamiento para la evolución paisajística de la zona.
5. Se deberá garantizar documentalmente la existencia del material a extraer.
6. En cuanto a las edificaciones vinculadas a este uso, su necesidad deberá justificarse en la petición de licencia, presentando, en su caso, proyecto redactado por técnico competente donde se estudie y justifique la adecuación de las mismas al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría o diseño. En todo caso, queda prohibida la edificación de viviendas vinculadas a esta actividad, declarándose ambos usos incompatibles. Se establecen las siguientes:
 - a) Parcela mínima la Unidad Mínima de Cultivo.
 - b) Edificabilidad de 0,01 m²/m².
 - c) Ocupación máxima de la parcela: 0,5% de la superficie total de la parcela.
 - d) Retranqueo mínimo a los linderos de 20 metros.
 - e) Distancia mínima al núcleo urbano de 2.000 m.
 - f) Deberán justificar convenientemente la ausencia de impacto visual y polvo de machaqueo, en función de vientos dominantes, sobre el núcleo urbano.

- g) Presentará documentación técnica sobre accesos y circulaciones de vehículos pesados en el que se justificará que los mismos no atravesarán el núcleo urbano.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 243. Condiciones de Uso

1. En el Suelo Rústico podrán autorizarse usos y edificaciones de conformidad con los artículos 23, 24 y 25 de la Ley de Urbanismo 5/99. El régimen de dichos usos se regulará según las condiciones específicas de los artículos 57 y 58 del RUCyL.
2. Así, y sin perjuicio de las limitaciones contenidas en las normas reguladoras definidas para cada categoría de Suelo Rústico, son usos autorizables como excepcionales de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 del RUCyL “Derechos Excepcionales en suelo Rústico” los siguientes:
 - a) *Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.*
 - b) *Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.*
 - c) *Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:*
 - i. *El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, así como las instalaciones logísticas de apoyo al mismo.*
 - ii. *La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.*
 - iii. *La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.*
 - iv. *El saneamiento y depuración de aguas residuales.*
 - v. *La recogida y tratamiento de residuos.*
 - vi. *Las telecomunicaciones.*
 - vii. *Las instalaciones de regadío.*
 - viii. *Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.*
 - d) *Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.*
 - e) *Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.*
 - f) *Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.”*
 - g) *“Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:*
 - i. *Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.*
 - ii. *Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.”*

3. Para la implantación de estos usos descritos será necesario seguir el procedimiento de autorización conforme al artículo 307 del RUCyL y cumplir las condiciones para la autorización establecidas en el artículo 308 del RUCyL.
4. La ejecución de nuevos viales asfaltados con pavimentación de hormigón, ajenos a la red de carreteras, regional, provincial o local, requerirá un estudio abreviado de impacto ambiental.
5. Con carácter genérico se protegen todos los árboles de porte y edad superior a 25 años, preexistentes en las parcelas.
6. Para las redes y trazados de infraestructuras energéticas básicas, se permitirá su implantación en el suelo rústico común o en los suelos rústicos de protección de infraestructuras, atendiendo a su propia normativa sectorial aplicable.

Artículo 244. Esquema de regulación de usos en Suelo Rústico

1. La tabla de la página siguiente muestra el esquema de regulación de Usos en Suelo Rústico que se desarrolla de forma pormenorizada en este capítulo de las Normas Urbanísticas Municipales.
2. Los indicados en la tabla como PE son usos permitidos, los indicados como PH son usos prohibidos, los SA son usos sujetos a Autorización. En aquellos que aparece SA* serán autorizables si aparecen reflejados o previstos en la planificación sectorial, en instrumentos de Ordenación del Territorio o se trate de obras públicas de interés general de vital importancia para el sostenimiento del municipio. En aquellos que aparece SA** serán autorizables salvo que exista riesgo de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, por lo que será necesario la presentación, para aprobación por la administración competente, de estudio de evaluación de impacto ambiental y paisajístico.



RÉGIMEN MÍNIMO DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO							
DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO		CATEGORÍA					
		SRC	SREU	SRPA	SRPI	SRPC	SRPN
a)	Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.	PE	PH	PE	SA	SA(**)	SA(**)
b)	Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.	SA	PH	PH	SA	PH	PH
c)	Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	SA(**)	SA(**)
1º.	El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	SA(**)	SA(**)
2º.	La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	SA(**)	SA(**)
3º.	La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	SA(**)	SA(**)
4º.	El saneamiento y depuración de aguas residuales.	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	SA(**)	SA(**)
5º.	La recogida, tratamiento y depósito de residuos.	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	SA(**)	SA(**)
6º.	Las telecomunicaciones.	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	SA(**)	SA(**)
7º.	instalaciones de riego	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	SA(**)	SA(**)
8º.	Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	PE/SA (*)	SA(**)	SA(**)
d)	Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.	SA	SA	SA	PH	SA(**)	SA(**)
e)	Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.	SA	PH	PH	PH	PH	PH
f)	Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.	SA	SA	SA	SA	SA(**)	SA(**)
g)	Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:	SA	SA /PH	SA /PH	SA /PH	SA /PH	SA /PH
1º.	Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.	SA					
2º.	Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.	SA	PH (Los usos industriales, comerciales los usos industriales, comerciales y de almacenamiento), SA (el resto)	PH (Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal), SA (el resto)	PH (Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras), SA (el resto)	PH (Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento), SA (el resto)	PH (Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento), SA (el resto)
OTROS NO CITADOS		PH	PH	PH	PH	PH	PH

PE - USOS PERMITIDOS

PE/SA * *en función de si están o no previstos en la planificación sectorial o en instrumento sde OT u de planeamiento urbanístico.

SA.- USO SUJETOS A AUTORIZACIÓN

SA ** ** salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante

SA/PH

PH.- USOS PROHIBIDOS

*en función de si están o no previstos en la planificación sectorial o en instrumento sde OT u de planeamiento urbanístico.

** salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Artículo 245. Régimen de usos del Rústico Común (SR-C)

1. En el suelo Rústico Común se aplica el siguiente régimen de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que pudiesen establecer los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 235.
 - b) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 237 y en el Artículo 233.
3. Son usos sujetos a autorización:
 - a) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas. Serán autorizables salvo que exista riesgo de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante por lo que será necesario la presentación, para aprobación por la administración competente, de estudio de evaluación de impacto ambiental y paisajístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 242.
 - b) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 237 y en el Artículo 233.
 - c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233.
 - d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada siempre que no formen un nuevo núcleo de población. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 234.
 - e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233.
 - f) Edificaciones al servicio de la carretera como gasolineras o almacenes. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 238.
 - g) Espacios de acampada. Serán autorizables salvo que exista riesgo de producir deterioro paisajístico relevante por lo que será necesario la presentación, para aprobación por la administración competente, de estudio de evaluación de impacto

ambiental y paisajístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 239.

- h) Edificaciones vinculadas a Actividades Recreativas y de Turismo Rural y Hotelero. Serán autorizables salvo que exista riesgo de producir deterioro paisajístico relevante por lo que será necesario la presentación, para aprobación por la administración competente, de estudio de evaluación de impacto ambiental y paisajístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 240.
 - i) Usos dotacionales, comerciales, industriales y de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237.
 - j) Otros usos previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233.
4. Son usos prohibidos todos los no citados en los anteriores apartados (apartados 2 y 3).

Artículo 246. Régimen de usos del Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)

1. En el suelo Rústico de Entorno Urbano se aplica el siguiente régimen de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que pudiesen establecer los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos:
 - a) Uso agrícola o forestal de las fincas siempre que no implique usos constructivos de edificaciones.
 - b) Uso ganadero, piscícola o cinegético de las fincas siempre que no implique usos constructivos de edificaciones.
 - c) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237.
3. Son usos sujetos a autorización:
 - a) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233.
 - b) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. Serán autorizables salvo que exista riesgo de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, por lo que será necesario la presentación, para aprobación por la administración competente, de estudio de evaluación de impacto ambiental y paisajístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237.

- c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - d) Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público y en los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. Serán autorizables salvo que exista riesgo de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante por lo que será necesario la presentación, para aprobación por la administración competente, de estudio de evaluación de impacto ambiental. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237 .
4. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:
- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola y forestal.
 - b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola y cinegética.
 - c) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.
 - d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
 - e) Usos comerciales, industriales y de almacenamiento aunque puedan considerarse de interés público.

Artículo 247. Régimen de Usos del Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI)

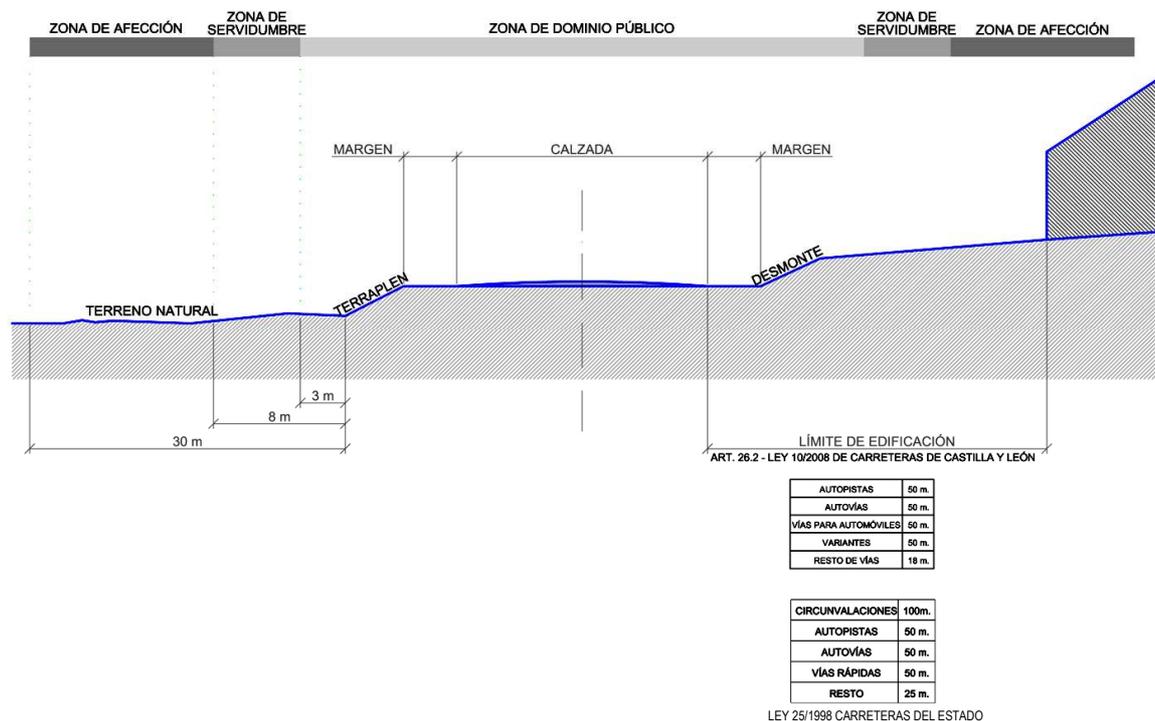
1. En el suelo Rústico de Protección de Infraestructuras se aplica el siguiente régimen de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que pudiesen establecer los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos:
 - a) Uso agrícola o forestal de las fincas siempre que no implique usos constructivos de edificaciones.
 - b) Uso agrícola o cinegético de las fincas siempre que no implique usos constructivos de edificaciones.
 - c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
3. Son usos sujetos a autorización:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola y forestal.
 - b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola y cinegética.
 - c) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

- d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233.
 - e) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos por la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237.
 - f) Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público y en los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237
 - g) Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento que puedan considerarse de interés público y estén vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras siempre que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. Todo ello siempre que no estén prohibidos en el apartado siguiente. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237.
4. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:
- a) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
 - c) Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, aunque puedan considerarse como servicio público, que no estén vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
5. Las limitaciones de usos dentro de las parcelas incluidas en los ámbitos marcados como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras cumplirá la legislación sectorial competente en la materia: para las carreteras de la Red de Carreteras del Estado la Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras; para las carreteras de la comunidad la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León; así como cualquier otro documento posterior que lo modifique, y en concreto, por las limitaciones que sobre zonas de dominio público, servidumbre y afección y líneas de edificación se definen en dichas leyes.
6. Para las carreteras pertenecientes a la Red del Estado que discurren por el término municipal, la línea límite de edificación será la definida en la Ley y Reglamento de Carreteras, sin que por lo tanto ningún elemento constructivo incluso subterráneo rebase dicha línea (sótanos, aleros, voladizos, etc.). De igual forma también se establecen los siguientes condicionantes:
- a) Los cerramientos por delante de la línea de edificación sólo podrán ser diáfanos (R.87.2).
 - b) Por lo que respecta a los posibles usos previstos en las zonas de dominio público, servidumbre y afección, se atenderá a lo descrito en el artículo 94 del vigente Reglamento de Carreteras.

- c) En cuanto a los accesos, deberá cumplirse lo previsto en la “Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 (BOE del 2 de enero de 1998) por la que se regulan los accesos a las Carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio”.
 - d) La iluminación de las carreteras nacionales deberá diseñarse conforme a las “Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles” publicada por el Ministerio de Fomento en 1999 dentro de la Serie Normativas.
7. Para las carreteras pertenecientes a la Red Autonómica de Castilla y León que discurren por el término municipal, se tendrá en cuenta lo siguiente:
- a) Las edificaciones a construir, dentro del suelo urbano, se situarán alineadas con las edificaciones colindantes en caso de existir, en caso contrario a la distancia que marcan las Normas Urbanísticas.
Las nuevas edificaciones, dentro del suelo urbanizable y rústico, que no tengan edificaciones colindantes, deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros de la arista exterior de la calzada más próxima.
 - b) Los nuevos cerramientos también se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes, siempre que estos estén legalizados, es decir, autorizados por el Órgano Titular de la Carretera. En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias:
 - i. Diáfanos: formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, se colocarán a tres (3,00) metros de la arista exterior de la explanación en las carreteras de titularidad autonómica.
 - ii. Semi-diáfanos: formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes de madera o metálicos con un cimiento de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm de altura, se colocarán a ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.
 - iii. No diáfanos: los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto a).
 - c) Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica, excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada.
Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera.
 - d) Los tendidos aéreos se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.
 - e) Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.
 - f) Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.
 - g) Todos los nuevos accesos, fuera de los tramos urbanos, cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios, deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de

Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.

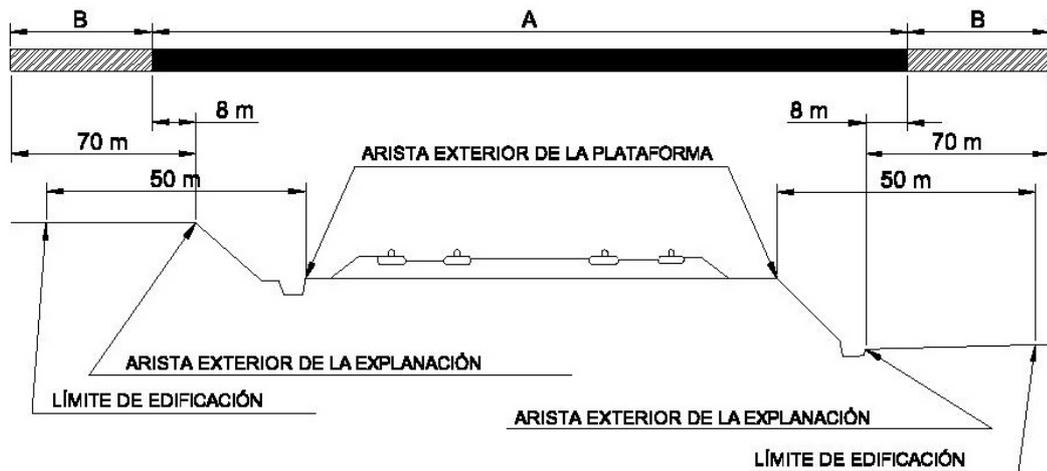
- h) Los planos se consideran suficientes para definir la acción a desarrollar, debiendo los distintos Planes Parciales y Estudios de Detalle que desarrollen el presente documento de Normas Urbanísticas Municipales de La Puebla de Arganzón, contener las prescripciones anteriormente citadas, o en su caso, la justificación del no cumplimiento de alguna de ellas.



8. Las servidumbres generadas por la línea de ferrocarril Madrid-Irún se regulan de acuerdo a la Ley del Sector Ferroviario 39/2003, de 17 de noviembre y su Reglamento R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, ambas con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, en especial la delimitación y limitaciones al uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afectación, regulación concretada en las Normas Urbanísticas Regulatoras del Sistema General Ferroviario, elaboradas por RENFE.

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

Establecidas por la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y su Reglamento (R. D. 2387 DE 30-12-2004). y por la Orden FOM/2230/2005 DE 6 de Julio.



- A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO** = Terrenos ocupados por las Líneas Ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- B.- ZONA DE PROTECCIÓN.** = Delimitada interiormente por la zona de Dominio Público y exteriormente por la línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

9. Las servidumbres que genera el gasoducto Barcelona-Vizcaya-Valencia, así como el futuro gasoducto Haro –Lemona, se regularán según la condición sexta, apartado 2.a) de la Orden de 15 de marzo de 1990 de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Castilla y León, así como por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. En el apartado segundo de dicha Orden, “para canalizaciones”, dispone lo siguiente:

“Imposición de servidumbre de paso en una franja de terreno de cuatro metros de ancho por donde discurrirá enterrada la tubería, y que estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- *Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a setenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar desde el eje de la tubería.*
- *Prohibición de realizar obras o efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros de la tubería. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije la Administración.*
- *Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.”*

El gasoducto está dimensionado para la categoría 1ª de emplazamiento, la cual, según la Norma UNE 60-302-74, de obligado cumplimiento (ITC-MIG-5.1 / BOE 06-12-74), admite un número limitado de edificaciones.

De acuerdo con esta norma el l.e.h. 1 será menor de 8 y l.e.h. 10 será menor de 5 siendo:

- L.e.h. 1 (Índice de edificios habitados sobre 1 km): es el número de edificios habitados situados dentro de una franja de terreno de 0,5 km de ancho (0,25 km por cada lado del eje de trazado de las tuberías) y de 1 km de longitud.
- L.e.h. 10 (Índice de edificios habitados sobre 10 km): es una décima parte del que resulta de sumar los correspondientes diez índices sobre 1 km. En el caso de que uno de los índices sobre 1 km sea superior a 8, se considere dicho l.e.h. igual a 8.

Este número de edificaciones son las admitidas por las normas reglamentarias que regulan la construcción y funcionamiento del gasoducto, sin perjuicio de otras normas que impongan otro tipo de restricciones o autorizaciones.

10. Las servidumbres generadas por las líneas de alta tensión están protegidas por las servidumbres establecidas en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Artículo 248. Régimen de usos del Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA)

1. En el suelo Rústico de Protección Agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 235.
 - b) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237.
3. Son usos sujetos a autorización:
 - a) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233.
 - b) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233.
 - c) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237.
 - d) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público y siempre que no estén prohibidos en el apartado siguiente. Serán autorizables salvo que exista riesgo de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante por lo que será necesario la presentación, para aprobación por la administración competente, de estudio de evaluación de impacto ambiental y paisajístico. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237.
4. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:

- a) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- c) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento, que aunque puedan considerarse de interés público no se encuentren vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

Artículo 249. Régimen de Usos del Rústico de Protección Natural (SR-PN)

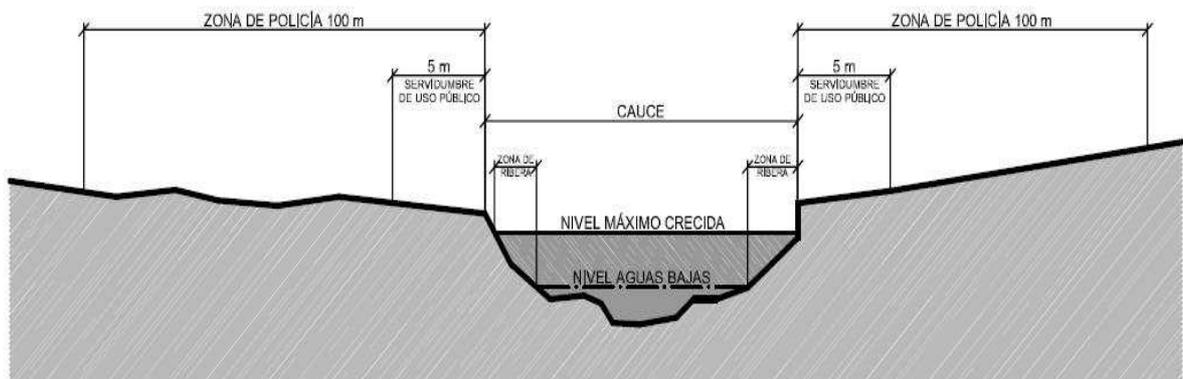
1. En el suelo Rústico de Protección Natural se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos aquellos no sometidos a autorización o prohibidos, indicados en los apartados 3 y 4 de este artículo.
3. Son usos sujetos a autorización:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 235.
 - b) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237.
 - c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
 - d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233.
 - e) Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público y en los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. Todo ello siempre que no estén prohibidos en el apartado siguiente. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237
4. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:
 - a) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
 - c) Usos comerciales, industriales y de almacenamiento aunque puedan considerarse de interés público.

5. Los usos sujetos a autorización deberán presentar, para aprobación por la administración competente, estudio de evaluación de impacto ambiental.
6. Se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerrados al tráfico, salvo aquellos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en ejercicio de sus funciones oficiales. Se cumplirá la reglamentación del Decreto 4/95, de 12 de enero, por el que se regula la circulación y práctica de deportes con vehículos a motor en los montes y vías pecuarias de la comunidad autónoma de Castilla y León.
7. Los cierres cinegéticos sólo podrán ser realizados con cumplimiento de las características técnicas establecidas por la Consejería de Medio Ambiente. Deberán no obstante, contar con al menos un paso cinegético cada 100 metros, para permitir el tránsito de las especies faunísticas menores, de una superficie no menor de 0,71 metros y no contar con hilo de alambre de espino en ninguna de sus partes.
8. Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.
9. Para los montes de utilidad pública y todos aquellos terrenos definidos en la legislación de Montes como tal: Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, les será de aplicación lo regulado por dicha Ley, y su régimen de usos cumplirá las especificaciones del 1.
10. Para todos los terrenos incluidos dentro de la Red Natura, será de obligado cumplimiento la solicitud de informe técnico, en cumplimiento del artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Artículo 250. Régimen de usos del SR-PN subcategoría Cauces y Riberas (SR-PN cr)

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN cr y todos los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas de 5 metros de ancho.
2. El régimen de usos cumplirá las especificaciones del 1 con la siguiente salvedad: serán usos autorizables los señalados en dicho artículo como permitidos. Para estos usos sujetos a autorización será necesario la presentación, para aprobación por la administración competente, de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. El régimen de usos cumplirá además las siguientes especificaciones particulares:
 - a) Los cauces de agua, río, embalses, lagunas y zonas húmedas, están protegidos por el R.D. 1/2.001, de 20 de julio, de Dominio Público Hidráulico, y el R.D. 849/1.986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidrológico, y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas en dicha Ley.
 - b) Se cumplirá la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de protección de los ecosistemas acuáticos y regulación de la pesca en Castilla y León y el real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - c) En el suelo que forma parte del Dominio Público Hidráulico se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). En especial se contemplará lo especificado en los artículos 234, 245, 246 y siguientes, y 259 del RDPH, relativos a los vertidos a las cuencas y autorizaciones.

- d) Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.
- e) Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otros.
- f) Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.



4. Para los usos prohibidos, a parte de las prohibiciones y limitaciones expresadas en el 1, estará prohibida cualquier utilización de los terrenos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se pretende proteger con su clasificación o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

5. Todas las actuaciones incluidas en el planeamiento deberán sujetarse a las siguientes previsiones:

- a) Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- b) Será responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de la actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.
- c) Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

Artículo 251. Régimen de usos del SR-PN subcategoría Vías Pecuarias (SR-PN vp)

- 1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN vp y todos los terrenos definidos en la legislación de vías pecuarias como tal.
- 2. Es de aplicación en el amplio sistema de Cañadas, Cordeles, Veredas, Coladas, Abrevaderos y Descansaderos que presenta el municipio de La Puebla de Arganzón y que se recogen en los planos de clasificación.

3. Se tratarán como recorridos peatonales y ciclistas, y en lo posible, con líneas paralelas de arbolado, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable y de las competencias de la Comunidad Autónoma, en su caso.
4. El régimen de usos cumplirá las especificaciones del 1 con la siguiente salvedad: serán usos autorizables los señalados en dicho artículo como permitidos. Para estos usos sujetos a autorización será necesario la presentación, para aprobación por la administración competente, de Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
5. El régimen de usos cumplirá además las siguientes especificaciones particulares:
 - a) Se cumplirá la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
 - b) Se cumplirá la reglamentación del Decreto 4/1995, de 12 de enero, por el que se regula la circulación y práctica de deportes con vehículos a motor en los montes y vías pecuarias de la comunidad autónoma de Castilla y León.
6. Para los usos prohibidos, a parte de las prohibiciones y limitaciones expresadas en el 1, estará prohibida cualquier utilización de los terrenos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se pretende proteger con su clasificación o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

Artículo 252. Régimen de usos del Rústico de Protección Cultural (SR-PC)

1. En el suelo Rústico de Protección Cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
2. Son usos permitidos aquellos no sometidos a autorización o prohibidos, indicados en los apartados 3 y 4 de este artículo.
3. Son usos sujetos a autorización:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 235.
 - b) Las Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237.
 - c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
 - d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233.
 - e) Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público y en los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. Todo ello siempre que no estén prohibidos

en el apartado siguiente. La regulación de la edificación seguirá lo dispuesto en el Artículo 233 y en el Artículo 237

4. Son usos prohibidos todos los no citados en los apartados 2 y 3 de este artículo, y además:
 - a) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
 - c) Usos comerciales, industriales y de almacenamiento aunque puedan considerarse de interés público.
5. Este Plan clasifica también como suelo rústico con protección cultural aquellas porciones de suelo rústico que albergan Yacimientos arqueológicos catalogados en el documento Catálogo Arqueológico de este Plan.
6. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección cultural de Yacimientos Arqueológicos viene señalado en los planos de ordenación y puede superponerse con otras categorías de suelo rústico de protección, aplicándose entonces las condiciones normativas más restrictivas.

TITULO VIII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NUM

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Sección 1º. GENERALIDADES

Artículo 253. Definición y Clasificación

1. Los Instrumentos Urbanísticos de ordenación detallada posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas Municipales son, los Planes Parciales, los Estudios de Detalle y los Planes Especiales (Planes Especiales de Protección y Planes Especiales de Reforma Interior).
2. Podrán redactarse Normas Especiales de Protección con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales, para la catalogación, conservación restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.
3. Se podrán redactar como complemento de Planes Especiales, o cuando, dadas las circunstancias, no fuera necesaria la redacción de un Plan Especial completo.

Sección 2º. PLANES PARCIALES.

Artículo 254. Definición, finalidad, formulación y tramitación

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para completar la ordenación detallada en suelo urbanizable.
2. Según lo contenido en el artículo 46 de la LUCyL/99, los Planes Parciales tienen por objeto establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable o bien modificar o completar, en su caso, la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.
3. La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el artículo 50 de la citada Ley, correspondiendo tanto a las Administraciones Públicas como a lo particulares.
4. La tramitación se realizará según los artículos 52, 52 bis, 53 y 55 de la misma Ley.

Artículo 255. Determinaciones

1. Los Planes Parciales no podrán modificar la ordenación general establecida por las NUM. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.
2. Los Planes Parciales se redactarán conforme al Reglamento correspondiente que desarrolle la citada LUCyL/99 y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en los artículos 44 de la LUCyL/99 y 140 del RUCyL, que establecen:
 - a) Calificación urbanística, que comprende: la asignación del uso pormenorizado, la asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean.
 - b) Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.

- c) Reservas de suelo para las vías públicas del sector.
- d) Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector.
- e) Reservas de suelo para los equipamientos públicos del sector.
- f) Cálculo del aprovechamiento medio.
- g) Delimitación de unidades de actuación.

Artículo 256. Documentación

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, detalladas en el artículo 142 del RUCyL.

Sección 3º. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 257. Definición, finalidad, formulación y tramitación

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano.
2. Según lo contenido en el artículo 45 de la LUCyL, los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:
 - a) En Suelo Urbano Consolidado, *“modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.”*
 - b) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, *“establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.”*
3. La formulación de los Estudios de Detalle se ajustará a lo dispuesto en el artículo 50 de la citada Ley, correspondiendo tanto a las Administraciones Públicas como a lo particulares.
4. La tramitación se realizará según los artículos 52, 52 bis, 53 y 55 de la misma Ley.

Artículo 258. Determinaciones

1. Los Estudios de Detalle no pueden modificar la ordenación general establecida por estas Normas Urbanísticas Municipales. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.
2. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL/99. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Artículo 259. Documentación

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, detalladas en el artículo 136 del RUCyL.

Sección 4º. PLANES ESPECIALES.

Artículo 260. Definición, finalidad, formulación y tramitación

1. Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

2. Según lo contenido en el artículo 143 de la RUCyL, los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales con alguna de las determinaciones contenidas en este artículo, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.
3. La formulación de los Planes Especiales se ajustará a lo dispuesto en el artículo 50 de la LUCyL, correspondiendo tanto a las Administraciones Públicas como a lo particulares.
4. La tramitación se realizará según los artículos 52, 52 bis, 53 y 55 de la misma Ley.

Artículo 261. Determinaciones

Los Planes Especiales no pueden modificar la ordenación general establecida por estas Normas Urbanísticas Municipales. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

Artículo 262. Documentación

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del municipio.

CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NUM

Sección 1º. GESTIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística puede efectuarse mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.
2. No obstante, las Administraciones públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas para ejecutar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 263. Actuaciones Aisladas

1. La gestión urbanística efectuada mediante actuaciones aisladas, bien sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos, habrán de cumplir los deberes que para el Suelo Urbano establece la LUCyL en su artículo 18, así como las determinaciones sobre gestión y ejecución definidas en los artículos 69 y 70 de la misma Ley.
2. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser pública o privada, con las precisiones reflejadas en el artículo 69 de la LUCyL/99.
3. Todas las parcelas incluidas dentro de actuaciones aisladas, tanto actuaciones sobre la propia parcela como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de actuaciones aisladas, cumpliendo las determinaciones de los artículos 18, 69, 70 y 71 de la LUCyL, y los artículos correspondientes al Capítulo II del Título III del RUCyL, según sean actuaciones aisladas de urbanización, normalización, urbanización y normalización, expropiación, o de ocupación directa.
4. Las actuaciones aisladas privadas sobre la propia parcela, afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones, pueden ejecutarse por los propietarios sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente (presentando para aprobación proyecto técnico acorde a ley si procede), en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar, de entre las siguientes:
 - a) *“Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.”*
 - b) *“Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.”*
 - c) *“Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.”*
5. En el plano de ordenación de las presentes NUM se señalan como ámbitos de entidad propia aquellas actuaciones aisladas que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y/o adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento. En todos los casos deben realizarse, previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización, así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria, en los casos de unidades de normalización.
6. El Ayuntamiento señalará a los solicitantes, en su caso, el listado de las obras de urbanización al servicio de la parcela que deberán de ejecutar a su costa, así como la descripción precisa de la superficie de suelo de cesión de viario que afecta a la parcela.

7. El Ayuntamiento no concederá licencia de edificación a ninguna actuación aislada que requiera una acción propia de urbanización o de cesión, si con carácter previo o simultáneo no se establecen las garantías que, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local y según sus determinaciones que al respecto establece la legislación urbanística, aseguren la efectiva ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización (en su caso), y si, con carácter previo, no se formalizan las cesiones obligatorias (en su caso).

8. En concreto, para las actuaciones aisladas de normalización, la gestión se realizará mediante el instrumento de gestión denominado **Proyecto de Normalización de Fincas**.⁹ Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones de normalización de fincas completas. Las Unidades de Normalización establecidas por las presentes NUM tienen por objeto:

- a) Ajustar el límite de parcelas y regularizar el espacio público.
- b) Aportar soluciones para una ordenación más compleja.
- c) Sencillamente señalar la conveniencia de ejecutar simultáneamente la ordenación en varias parcelas de forma simultánea, con pequeñas rectificaciones del espacio público.

9. En concreto, para las actuaciones aisladas de urbanización, el Ayuntamiento podrá asumir la condición de urbanizador, y como tal:

- a) Promoverá y ejecutará la actuación conforme a lo dispuesto en la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.
- b) Financiará la actuación imponiendo al propietario de la parcela, cuando proceda, un canon de urbanización, conforme al artículo 201 de del RUCyL.

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

11. Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del artículo 70 de la LUCyL/99.

Artículo 264. Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas

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

⁹ El **Proyecto de Normalización de Fincas** deberá contener, como mínimo, el Proyecto de Urbanización según las condiciones definidas en el plano de ordenación y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento, y el Proyecto de Reparcelación, si fuese necesario, cumpliendo para ello las determinaciones que el RUCyL establece en su artículo 219.

Sección 2º. GESTIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación.

Artículo 265. Actuaciones Integradas

1. La gestión urbanística efectuada mediante actuaciones integradas, desarrolladas sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación, utilizarán como instrumento de ejecución el Proyecto de Actuación.
2. La gestión de las Actuaciones Integradas podrá ser pública o privada.
3. El Proyecto de Actuación se desarrollará mediante alguno de los sistemas de actuación regulados en las Secciones 2ª a 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.
4. Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

Artículo 266. Unidades de Actuación

1. La ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en las NUM y en los instrumentos que la desarrollen parcialmente, deberán llevarse a cabo mediante la definición de una unidad de actuación (U.A.) que delimite la extensión de las mismas y de un sistema de actuación que especifique las condiciones de gestión necesarias para llevarlas a cabo.
2. Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.
3. La delimitación de las unidades se realizará, si procede, en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, o en el correspondiente Proyecto de Actuación, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL/99. Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 73 de la LUCyL/99.

Artículo 267. Sistemas de Actuación

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

- a) **Concierto**, que se regirá según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99. Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.
- b) **Compensación**, que se regirá según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL/99. Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que

corresponda al menos el 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación. Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.

- c) **Cooperación**, que se regirá según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la unidad de actuación. Actuará como urbanizador el Ayuntamiento. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.
- d) **Concurrencia**, que se regirá según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99. Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública), o el Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.
- e) **Expropiación**, que se regirá según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99, por el Título IV de la Ley 8/2007 de Suelo, de 28 de mayo y por la legislación general de Expropiación Forzosa. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. Mediante este sistema la Administración adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas. La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LUCyL/99.

Artículo 268. Proyectos de Actuación

1. Una vez aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL/99, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.
2. Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector. Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública, o por los particulares.
3. No podrán aprobarse Proyectos de Actuación sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada en la unidad de actuación, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.
4. Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios.

5. Asimismo, los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación según lo contenido en el artículo 76 de la LUCyL/99.
6. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación para desarrollar una actuación integrada, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro Proyecto de Actuación presentado con posterioridad que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.
7. Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la citada Ley, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.
8. Además de lo establecido en el artículo 77 de la legislación anteriormente citada, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.
9. El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el artículo 74 de la LUCyL/99.
10. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL/99, los Proyectos de Actuación contendrán:
 - a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares.
 - b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el artículo 75 de la LUCyL/99.
 - c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
 - d) Plazos para la ejecución de la actuación.
 - e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente.
 - f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador.
11. Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL/99.
12. Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación, pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.
13. Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del artículo 70 de la LUCyL/99.

Sección 3º. GESTIÓN DE LAS SITUACIONES HEREDADAS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR (NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES PUBLICADAS EN EL BOCYL EN EL AÑO 1994)

Artículo 269. Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, con aprobación definitiva de sus instrumento de planeamiento de desarrollo y sus instrumentos de gestión, ejecutadas las obras de urbanización y recepcionadas por el Ayuntamiento

1. Los denominados anteriormente por el planeamiento SAU (Sectores de Suelo Apto para Urbanizar), cuyos instrumentos de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle o Plan Parcial según corresponda) y de gestión (Proyecto de Actuación, y Proyectos de Reparcelación y Urbanización¹⁰) estén aprobados definitivamente, y cuyas obras de urbanización se encuentren ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento, todo ello en la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, constituyen en dichas NUM Suelo Urbano.
2. En los planos de ordenación se denominan con las siglas SAU-A (Sector de Suelo Apto para Urbanizar asumido).

Sección 4º. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 270. Clases y Condiciones de los Proyectos

1. Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes NUM mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:
 - a) Proyectos de Obras:
 - i. Obras en construcciones existentes
 - ii. Obras de nueva edificación
 - iii. Obras de demolición
 - b) Proyectos de Urbanización
 - c) Proyectos de Actividades e Instalaciones
 - d) Proyectos de Actuaciones Urbanísticas diversas
3. En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:
 - a) Memoria Descriptiva y justificativa
 - b) Pliego de condiciones técnicas
 - c) Planos
 - d) Presupuesto
4. Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en las presentes NUM, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

¹⁰ Necesarios si el Proyecto de Actuación no contiene las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización. Éstos no podrán aprobarse ni entenderse aprobados por silencio sin la previa aprobación del Proyecto de Actuación.

Artículo 271. Proyectos de Obras: obras en construcciones existentes

1. Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

2. A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales: las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

- a) Obras de restauración: su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.
- b) Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.
- c) Obras de reparación o consolidación: son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.
- d) Obras de acondicionamiento: son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.
- e) Obras de reestructuración: son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.
- f) Obras exteriores: son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Artículo 272. Proyectos de Obras: obras de nueva edificación

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente. Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Artículo 273. Proyectos de Obras: obras de demolición

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

Artículo 274. Documentación y contenido de los proyectos de obras

1. Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

2. La documentación de los proyectos de obras estará formada por:

- a) Proyecto Básico: su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal de obras u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción. La escala será a adecuada para la completa definición de lo representado. Este Proyecto Básico contemplará los contenidos mínimos exigidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE):
 - i. Memoria Descriptiva: agentes, información previa, descripción del proyecto, prestaciones del edificio.
 - ii. Memoria Constructiva: sustentación del edificio.

- iii. Cumplimiento del CTE: seguridad en caso de incendio.
- iv. Planos: de situación, de emplazamiento, de urbanización, plantas generales, planos de cubiertas, de alzados y secciones.
- v. Presupuesto (aproximado).
- b) Proyecto de ejecución: su contenido reglamentario es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar las obras. Contemplará los contenidos mínimos exigidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE):
 - i. Memoria Descriptiva: agentes, información previa, descripción del proyecto, prestaciones del edificio.
 - ii. Memoria constructiva: sustentación del edificio, sistemas estructural, envolvente, de compartimentación, de acabados, de acondicionamiento e instalaciones y de equipamiento.
 - iii. Cumplimiento de CTE: seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, salubridad, protección contra el ruido, ahorro de energía.
 - iv. Cumplimiento de otros Reglamentos y disposiciones, si procede.
 - v. Anejos a la Memoria: estudio de seguridad y salud o estudio básico, en su caso; si procede: información geotécnica, cálculo de la estructura, protección contra el incendio, instalaciones del edificio, eficiencia energética, estudio de impacto ambiental, plan de control o calidad.
 - vi. Planos de situación, de emplazamiento, de urbanización, plantas generales, planos de cubiertas, alzados y secciones, planos de estructura, de instalaciones, de definición constructiva, memorias gráficas.
 - vii. Pliego de condiciones: pliego de cláusulas administrativas, disposiciones generales, disposiciones facultativas, disposiciones económicas, pliego de condiciones técnicas particulares, prescripciones sobre los materiales, prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra, prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado.
 - viii. Mediciones.
 - ix. Presupuesto detallado.

3. Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Artículo 275. Precisiones para los diferentes tipos de obras

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no:

- a) En los proyectos de obras en construcciones existentes:
 - i. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
 - ii. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
 - iii. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
 - iv. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

b) En los proyectos de demolición:

Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.

c) En los proyectos de obras de nueva edificación:

- i. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
- ii. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
- iii. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.

2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

Artículo 276. Proyectos de Urbanización (artículo 95 de la LUCyL)

1. *“Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.*

2. *Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.*

3. *Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.*

4. *Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.”*

Artículo 277. Documentación y contenido de los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

2. La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

- a) Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
- b) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- c) Planos, que incluirán:
 - i. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización
 - ii. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
- d) Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

Artículo 278. Proyectos de Actividades y de Instalaciones

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Artículo 279. Documentación y Contenido de los proyectos de Actividades y de Instalaciones

1. Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.
2. Contendrán la siguiente documentación:
 - a) Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
 - b) Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.
 - c) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.
 - d) Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

Artículo 280. Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas

1. Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:
 - a) Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
 - b) Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Artículo 281. Documentación y contenido de los Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas

1. Los Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.
2. La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

TITULO IX. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 282. Acceso público a la Normativa

1. Al margen del cumplimiento de la información pública establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes NUM, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá ser consultado 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.
2. Así mismo, 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.
3. A fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos se crea, al amparo del artículo 145 de la LUCyL/99, el Registro de Urbanismo de Castilla y León, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo e integrado en el Centro de Información Territorial de Castilla y León.
4. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación, sector o ámbito de gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.
5. 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/99, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1º. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 283. Competencias de otorgamiento

1. La competencia para otorgar las licencias en Suelo Urbano corresponde al Alcalde o a alguno de los Órganos contemplados en la legislación básica de Régimen Local.
2. No requerirán informe previo de la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU), otorgando el Ayuntamiento la licencia sin más requisitos, si procede, en los siguientes casos:
 - a) En actuaciones en Suelo Urbano, sobre elementos no declarados BIC ni incoados, ni sobre yacimientos arqueológicos, ni en alguno de los supuestos enunciados en los puntos siguientes.
 - b) En Suelo Rústico, en los usos considerados “permitidos” por las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas Municipales en su CAPÍTULO 5 del TÍTULO VII, según las distintas categorías.
 - c) En actuaciones en Suelo Urbanizable una vez aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, pudiendo, en su caso, concederse licencia antes de que estén totalmente urbanizados los terrenos, en los términos que reglamentariamente se establezcan.
3. Se requerirá informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio, en los siguientes casos:
 - a) En actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural declarados o incoados, así como en los ámbitos definidos como sus entornos de protección
 - b) Para la ejecución de actuaciones sobre yacimientos arqueológicos incluidos en el Catálogo de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, atendiendo a los procedimientos establecidos en la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural
 - c) En aquellos casos particulares expresamente establecidos en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
4. Se requerirá autorización de uso excepcional por parte del Ayuntamiento, previa al otorgamiento de la pertinente licencia urbanística, en los siguientes casos:
 - a) En Suelo Rústico, en los usos considerados “sujetos a autorización” por las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas Municipales en su Título VII, según las distintas categorías del suelo.
 - b) En aquellas actuaciones provisionales en Suelo Urbanizable, previamente a la aprobación del Plan Parcial o instrumento de desarrollo correspondiente, mencionadas en el artículo 19.2 de la LUCyL/99.
5. Se requerirá informe o autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, en los siguientes casos:
 - a) En aquellos casos particulares expresamente establecidos en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
6. La concesión de licencias de actividades clasificadas se regulará según la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y su normativa de desarrollo de aplicación de la misma. La licencia de obras para las actividades clasificadas no podrá ser concedida en tanto no se

haya otorgado la licencia de actividad correspondiente, las cuáles son objeto de resolución única, sin perjuicio de tramitación en piezas separadas.

7. Requerirán informe del organismo correspondiente las actuaciones que se vean afectadas por otras normativas sectoriales. A título orientativo y sin ánimo de ser una relación exhaustiva, los siguientes:

- a) Delegación Territorial del Ministerio de Fomento, de la Consejería de Fomento y de la Diputación Provincial, cuando se trate de actuaciones en zona de dominio público, servidumbre o afección de carreteras nacionales, autonómicas o locales respectivamente.
- b) Confederación Hidrográfica u Organismo de Cuenca, cuando se trate de actuaciones en zona de policía de cauces públicos.
- c) Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, cuando se trate de actuaciones en ámbitos clasificados como Suelo Rústico de Protección Cultural.
- d) Para todos los terrenos incluidos dentro de la Red Natura, en cumplimiento del artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

8. En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

- a) Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (artículo 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).
- b) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.
- c) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

Artículo 284. Sujeción a la Normativa

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

2. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivados, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 285. Licencia municipal. Actuaciones Sujetas (artículo 97 de la LUCyL)

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

- a) *Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.*
- b) *Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.*
- c) *Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.*
- d) *Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.*
- e) *Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.*

- f) *Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.*
- g) *Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.*
- h) *Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.*
- i) *Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.*
- j) *Cambio de uso de construcciones e instalaciones.*
- k) *Cerramientos y vallados.*
- l) *Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.*
- m) *Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.*
- n) *Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.*
- o) *Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.*

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

- a) *Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.*
- b) *Los actos amparados por órdenes de ejecución.*
- c) *Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.*

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

2. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Licencias de parcelación y reparcelación
- b) Licencias de obras de edificación
- c) Licencias de obras de urbanización
- d) Licencias de actividades e instalaciones
- e) Licencias de actuaciones urbanísticas diversas
- f) Licencias de primera ocupación
- g) Licencias de apertura de actividades
- h) Licencia de uso provisional en Suelo Urbanizable sin ordenación detallada

Artículo 286. Clases de obras

1. Se consideran obras mayores todas aquellas comprendidas entre las letras a) a h) del artículo 97.1 de la LUCyL.

2. Se considerarán también obras mayores todas aquellas no comprendidas en el concepto de obras menores del párrafo siguiente, y en todo caso, se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios o elementos declarados como Bienes de Interés Cultural y catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

3. Se considerarán obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios, y sus locales.

Artículo 287. Procedimiento para la obtención de Licencias

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la LUCyL/99 y en la legislación de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo.
2. El procedimiento será el especificado a continuación cuando no exista otro especialmente ordenado por disposición reglamentaria o legal, y sin perjuicio de lo establecido en estas Ordenanzas y las Normas Urbanísticas Municipales para zonas o edificios protegidos y actuaciones en Suelo Rústico.
3. Así mismo, para las licencias de actividades y apertura de las actividades denominadas "clasificadas" por Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y el Reglamento para su aplicación, se estará a lo dispuesto en los citados textos.
4. En todo caso, para intervenciones constructivas en elementos de fachada o espacio público, así como en la colocación de toda clase de andamios de más de 2 metros de altura (independientemente de que se trate de una licencia de obra menor), será necesaria la dirección facultativa y el Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, según su propia legislación.

5. Solicitud:

El procedimiento se iniciará mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento de solicitud en instancia dirigida al Ayuntamiento, en la que se reseñará:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado/s o representante/s del mismo.
- b) Acreditación de la personalidad del solicitante o representante y del interés legítimo en base al cual se presenta la solicitud.
- c) Objeto de la licencia solicitada y emplazamiento de la actuación.
- d) Documentación que se adjunta.

6. Tramitación:

El Ayuntamiento recabará de los diferentes organismos en función del objeto de la licencia (Fomento, Comisiones Territoriales de Prevención Ambiental, etc.) los correspondientes informes establecidos en las legislaciones sectoriales de aplicación.

En caso de recabar los informes mencionados, se remitirán ejemplares del proyecto objeto de solicitud a los organismos correspondientes en los plazos establecidos en la legislación vigente.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones u Organismos públicos, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente y sin perjuicio de lo establecido en el art. 83 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de RJAAPP y PAC¹¹.

En cualquier caso, el Ayuntamiento comprobará que la documentación presentada cumple con lo establecido en las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas Municipales, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.

Si existieran deficiencias subsanables, se le notificará al interesado antes de finalizar el plazo de concesión de la licencia para que realice las modificaciones oportunas en un plazo de 10 días desde que reciba la notificación, que podrá ser ampliado a otros 5 a petición del interesado, no computando estos períodos a efectos del plazo de concesión.

7. Resolución:

Transcurrido el plazo señalado anteriormente, se resolverá el expediente denegando la licencia, motivando el porqué de la denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con los requisitos

¹¹ RJAAPP y PAC: Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

de la normativa aplicable, o concediéndola, indicando, en su caso, las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

La notificación de la resolución se efectuará según lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo y a la misma se acompañará la correspondiente a la liquidación de la tasa.

La licencia se acompañará de un ejemplar del proyecto técnico debidamente diligenciado, que deberá permanecer en obra a disposición de los inspectores autorizados por el organismo competente.

Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

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

8. Tira de cuerdas:

Todas las licencias de actos que puedan afectar a las alineaciones oficiales del dominio público, tendrán su plena ejecutoriedad y validez condicionadas a la realización previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales afectadas.

En la realización de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales, los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer la alteración en un $\pm 10\%$ las secciones del viario y los anchos de los espacios libres públicos señalados en los Planos de Ordenación a escala 1/1.000, siempre que el motivo documentalmente justificado de este ajuste sea:

- a) El mantenimiento de elementos urbanos de destacado valor ambiental
- b) La regularización de las alineaciones preexistentes
- c) El respeto a la integridad y seguridad de las infraestructuras urbanas

Se excluyen de esta norma flexible los entornos de los Bienes de Interés Cultural (BIC) y las alteraciones que afecten a partes integrantes de edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes NUM.

Artículo 288. Garantías

Con la concesión de la licencia se establecerá la garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización, en los siguientes supuestos:

- a) En toda licencia de obra mayor, la garantía tendrá una cuantía mínima del 1,5% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del proyecto, por posibles daños en la urbanización existente.
- b) Tanto en actuaciones aisladas como integradas (de conformidad con los artículos 213 y 241 del RUCyL), la garantía de urbanización será por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, y se establece:
 - i. En actuaciones aisladas el 100% del Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización.
 - ii. En actuaciones integradas sin urbanización y construcción simultáneas, un mínimo en el 10% del Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización.
 - iii. En actuaciones integradas con urbanización y construcción simultáneas, la garantía será de un mínimo del 50% del Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización.

Artículo 289. Procedimientos abreviados

1. En las actuaciones descritas en las Disposiciones Particulares podrá seguirse el siguiente procedimiento abreviado para la obtención de la correspondiente licencia. En cualquier caso, quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones que afecten a edificios.
2. El procedimiento de otorgamiento se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local.
3. El procedimiento comenzará con solicitud igual que para las licencias, a la que se adjuntará la documentación señalada en los respectivos artículos.
4. El Ayuntamiento comprobará que la documentación presentada cumple con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.
5. La concesión se entenderá otorgada transcurrido un plazo de 10 días a partir de la fecha de presentación de la solicitud en Registro ateniéndose a lo dispuesto para licencias en cuanto a subsanación de errores.

Artículo 290. Denegación de Licencia. Recursos

1. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
2. En el caso de denegación de licencia cabrán los recursos establecidos normativamente por la legislación aplicable.

Artículo 291. Silencio Administrativo. Actos presuntos.

1. Si transcurridos los plazos determinados en las presentes Ordenanzas y NUM no se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a lo siguiente:
 - a) Denegada cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos al dominio público.
 - b) Otorgada en el resto, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo primero del presente artículo.
2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias o disconformes con las prescripciones de la legislación y de las presentes NUM.
3. Cuando en el caso anterior, se entendiera otorgada la licencia por silencio administrativo y se ejecutaran las determinaciones de lo solicitado, no habrá lugar a indemnización si posteriormente se ordenase la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Artículo 292. Transmisión de Licencias

Las licencias podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento por escrito, en el que se acompañará, además, acta del estado de la obra suscrito por ambas partes, en el caso de tratarse de este tipo de licencia y estar la construcción en curso.

Artículo 293. Vigencia, Suspensión y Revocación de licencias

1. Las licencias tendrán una validez de seis meses a partir de la fecha de su concesión, pudiendo solicitar dentro de este plazo prórroga por otros seis meses más.
2. La petición de una nueva licencia, caducada la anterior, devengará el pago de nuevas tasas, si bien el Ayuntamiento podrá, en casos justificados, eximir del pago de éstas cuando las causas de la caducidad no sean imputables al solicitante.

3. Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en las presentes Ordenanzas y NUM y en la propia licencia, o, en su caso, en los plazos que se determinen reglamentariamente.
4. Se suspenderá la validez de las licencias cuando las actuaciones ejecutadas se apartaran de las autorizadas en las mismas y hasta tanto no se subsanen las desviaciones producidas. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres (3) meses la obra o actividad amparada por la licencia sin causa justificada, entendiéndose que se efectúa la mencionada interrupción cuando la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento que quedó paralizada, calculado en base al presupuesto de ejecución material.
5. Las obras ejecutadas con licencia suspendida tendrán el efecto de realizadas sin licencia dando lugar a las responsabilidades correspondientes.
6. El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y en consecuencia, ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo.
7. Este acuerdo se trasladará al Órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
8. Podrán ser revocadas las licencias cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.
9. Así mismo, podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas a su estado primitivo, cuando resultaran otorgadas erróneamente.
10. La revocación de licencias conllevará, en su caso, el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, determinándose la procedencia de la indemnización conforme a las normas que regulan la responsabilidad de la Administración.

Artículo 294. *Modificación de proyectos*

Si durante la ejecución de la actuación se quisieran alterar las características del proyecto aprobado, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto modificado para recibir autorización o denegación de la modificación.

Sección 2º. DISPOSICIONES PARTICULARES

Artículo 295. *Licencias de Parcelación y Reparcelación*

1. Parcelación Urbanística:

Se denomina parcelación urbanística a toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos, situados en Suelo Urbano o Urbanizable, en dos o más lotes, entendiéndose que no será posible realizar parcelaciones en Suelo Urbanizable en tanto no haya sido aprobado el correspondiente Plan Parcial.

No se concederá licencia:

- a) Cuando la parcela no haya cumplido con las obligaciones y deberes que le correspondan, según se especifica el artículo 18.1 de la LUCyL.
- b) Cuando la parcela objeto de la misma se encuentre incluida en la delimitación de un Plan Especial no aprobado definitivamente.

c) Una Unidad de Actuación no desarrollada.

En cuanto a la divisibilidad e indivisibilidad de las parcelas se estará a los mínimos especificados en estas Normas y a las reglas establecidas en el artículo 104 de la LUCyL y en los artículos 310 y 311 del RUCyL.

Los notarios y registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de “indivisible” de las que se encontraren en tal situación.

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos en que se acredite el otorgamiento de licencia.

Las parcelaciones en terrenos calificados como Suelo Rústico se regirán por la normativa correspondiente a ese tipo de suelo.

2. **Reparcelación:**

Se denomina reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de actuación, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en relación a sus respectivos derechos.

En cuanto al procedimiento y requisitos de la reparcelación se actuará conforme a lo establecido en el RUCyL.

La licencia de reparcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Actuación correspondientes, reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse con el acuerdo de aprobación definitiva, haciéndolo constar expresamente en el mismo, de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que deberán incluir la documentación necesaria para ello.

3. Las solicitudes de licencias de parcelación deberán contar con la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- c) Dos ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que incluya:
 - i. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las normas en las que se fundamente. Se describirá cada finca original existente (indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven) y cada una de las nuevas parcelas resultantes, explicitando su aptitud para el uso a que se destina según la normativa.
 - ii. Planos:
 1. Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1/25.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
 2. Plano que refleje el estado actual de las fincas existentes, representando las edificaciones, el arbolado y los usos, a escala mínima 1:1.000 y sobre la base de los planos de ordenación del Presente Plan.
 3. Planos de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación, con las siguientes escalas mínimas: en Suelo Rústico la finca matriz vendrá definida a escala 1/5.000 mínimo, y la finca o parcelas segregadas vendrán a escala 1/2000 mínimo, debiendo cumplir siempre la legislación sectorial sobre parcela mínima de cultivo.

- En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1/1000 o más detallada, y las parcelas resultantes a escala 1/500.
 - Los planos de las fincas resultantes deberán ir acotados.
4. Plano que reflejen las parcelas resultantes perfectamente identificadas y con indicación expresa de cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa para que resulten aprovechables.

Artículo 296. Licencias de obras de edificación

1. Actuaciones comunicadas:

Son aquellas que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico y por no alterar la configuración de la edificación, llevan implícita la presunción de su adecuación a la normativa aplicable, pudiendo tramitarse por el procedimiento abreviado.

Estarán sujetas a este procedimiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Reparación y sustitución de solados
- b) Retejo y sustitución de placas de fibrocemento u otro material análogo y siempre similar al existente.
- c) Reparación o colocación de canalones o bajantes.
- d) Enfoscado o revestido de muros por mortero de cemento o materia análoga.
- e) Pintura o revoco de paramentos exteriores de las edificaciones.
- f) Colocación de escayolas
- g) Limpieza de solares sin excavación ni desmonte.
- h) Impermeabilización de cubiertas.
- i) Sustitución de aparatos sanitarios.

Quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones de las antes señaladas que para su realización precisen de la colocación de andamio, así como las que afecten a edificios catalogados.

2. Obras menores:

Son aquellas que se caracterizan por ser de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo en pequeñas obras de simple reparación, decoración o cerramiento que no precisen de proyecto firmado por profesionales titulados ni de presupuestos elevados, atendiendo también a lo definido como obras menores en el Artículo 286 de esta normativa. Pueden ser tramitados a través de un procedimiento abreviado del artículo 294 del RUCYL.

Son actos sujetos a esta licencia las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Chapados exteriores
- b) Demolición o construcción de tabiques
- c) Colocación, sustitución o pintura de carpintería exterior de la edificación
- d) Sustitución o reparación de elementos de fachada
- e) Apertura de huecos y colocación de cargaderos en muros de carga de ancho menor a 1 m
- f) Apertura de huecos en cerramientos de fachada y colocación de escaparates
- g) Reparación o reestructuración de instalaciones existentes
- h) Instalaciones de gas

- i) Colocación de toldos, marquesinas y rótulos en fachadas
- j) Instalación de grúas
- k) Cerramiento y vallado de fincas o modificación de los existentes
- l) Lápidas, panteones, sepulturas y nichos
- m) Prospecciones del terreno, pozos de sondeo y calicatas
- n) Pozos de abastecimiento
- o) Colocación de piscinas prefabricadas y construcción de pozos de hasta 20 m³
- p) Apertura de zanjas en vía pública y acometidas
- q) Construcción de cobertizos de dimensiones menores a 2 m x 2 m
- r) Instalación de vallas y carteles publicitarios
- s) Colocación de postes
- t) Colocación de andamios
- u) Construcción de rampas de acceso a edificaciones que salven alturas inferiores a 2 m
- v) Cerramiento de terrazas
- w) Aquellas asimilables a las anteriores
- x) Las que por precisar de la colocación de andamios o por afectar a elementos se excluyen del punto 1 del presente artículo.

Las solicitudes de licencias de obra menor deberán contar con la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud
- b) Plano de situación y emplazamiento para las solicitudes en Suelo Rústico
- c) En los casos b), f) y v), planos acotados de plantas y/o alzados y/o secciones de la zona afectada, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado
- d) En los casos i) y r) planos acotados con las dimensiones de los elementos que pretenden colocarse, situación materiales, etc.
- e) En los casos k), p), r) y t), plano de emplazamiento indicando la ocupación de vía que se solicite y propuesta de solución para la circulación
- f) Cuando la obra afecte a fachada, fotografías del edificio o paraje en su conjunto.

3. Obras mayores:

Corresponden a aquellas solicitudes de licencia de obras que, por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico, precisan para su definición de un Proyecto Técnico, y aquellas definidas en el Artículo 286 de esta normativa.

Las solicitudes de licencias de obra mayor deberán contar con la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud
- b) Dos ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas en los artículos anteriores de las presentes Ordenanzas y NUM así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
- c) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.
- d) Para los edificios y zonas protegidas en función de su grado, la documentación complementaria establecida en la Sección 2º del CAPÍTULO 3 del TÍTULO VII para el Suelo Rústico, así como en el Catálogo, de estas NUM; y Compromiso de reutilización de los materiales mencionados en los CAPÍTULO 5 del TÍTULO III

(para el Suelo Urbano y Urbanizable), y en el CAPÍTULO 3, CAPÍTULO 4 y CAPÍTULO 5 del TÍTULO VII (para el Suelo Rústico) de las presentes NUM, al respecto de las obras de demolición.

- e) Certificaciones de andamios suscritas por Técnico competente, cuando sea necesaria su colocación, excepto en obras de nueva planta.
- f) Certificaciones registrales de adosamiento, mancomunidades de patios, tratamiento de medianerías y aquellas otras acreditaciones requeridas para los correspondientes casos en los diferentes artículos de estas Ordenanzas y NUM.
- g) Una fotocopia del documento de expedición de licencia deberá estar disponible en la obra, sin perjuicio de la presencia del cartel con los datos de la obra.

En los casos en que los proyectos sean visados por colegio profesional por así requerirlo esta normativa, será suficiente con el Proyecto Básico para la obtención de la licencia pero no para el inicio de las obras, para lo que deberá presentarse el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Previa a la utilización de las edificaciones, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización.

Artículo 297. Licencias de obras de urbanización

1. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. Cuando se trate de proyectos de urbanización parciales, la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido para las licencias de obra mayor, debiendo contar con la siguiente documentación:
 - a) Instancia de solicitud
 - b) Dos ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

Artículo 298. Licencias de Actividades e Instalaciones

1. Actividades e instalaciones inocuas:

Estarán sujetas a licencia previa todas aquellas actividades industriales o comerciales a desarrollar y las instalaciones a implantar en el municipio, así como sus ampliaciones o modificaciones que por sus características, o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las normales condiciones de seguridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgo apreciable para las personas. Se excluyen aquellas instalaciones generales especificadas en el proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia concedida.

Requerirán para su solicitud de la presentación de la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud
- b) Plano de situación
- c) Plano acotado de la planta del local
- d) Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones
- e) Valoración de las instalaciones

Las licencias de actividad e instalaciones para actividades inocuas, autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en la licencia, por lo que no están sujetas a la obtención de una ulterior licencia de apertura de actividad o funcionamiento.

En cuanto a las obras, instalaciones o actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental, se estará a lo previsto por el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, y demás legislación estatal y autonómica que las regula.

2. Actividades clasificadas:

Para las licencias de actividades y apertura de las actividades denominadas clasificadas se estará a lo regulado por la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y al articulado aún vigente del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y auditorías ambientales de Castilla y León y al Decreto 159/94 de 14 de julio.

Requerirán para su solicitud de la presentación de documentación descrita los documentos normativos:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Dos ejemplares de Proyecto Técnico de la actividad firmado por técnico competente, en el supuesto de que la legislación sectorial lo exigiese, o una memoria descriptiva en la que se detallen sus características.
- c) La incidencia sobre la salubridad y el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras propuestas.

Prevía la puesta en marcha de la actividad o instalación será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia de apertura.

3. Cambios de titularidad:

Los cambios de titularidad de licencias de actividad vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:

- a) Impreso de comunicación debidamente cumplimentado que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento de transmisión.
- b) Fotocopia de la licencia en vigor.
- c) Plano acotado de las plantas del local, indicando superficie útil y superficie construida.

Una vez comprobada por el Ayuntamiento la documentación presentada, se expedirá documento acreditativo de la transmisión operada.

Artículo 299. Licencias de Actuaciones Urbanísticas Diversas

1. Corresponde a todas las licencias que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y cualesquiera otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, no incluidos en los restantes artículos de las presentes Ordenanzas y NUM.

2. Actuaciones urbanísticas provisionales:

Se consideran actuaciones urbanísticas diversas de carácter provisional o temporal las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y, en particular, las siguientes:

- a) Sondeos de terrenos, a los que se acompañará compromiso del solicitante de reponer el terreno a su estado primitivo, al finalizar la obra.
- b) Vallados de obras y solares
- c) Aperturas de zanjas y calas
- d) Instalaciones de andamiajes, apeos y grúas. En aquellas instalaciones de maquinaria auxiliar, cuyos elementos móviles efectúen recorridos fuera de la propiedad donde se instale, se indicarán en los planos las áreas de barrido.

Cada una de ellas se tramitará por el procedimiento en que cada una de ellas haya sido expresamente incluida, o, en su defecto, por el de obras menores. En el acto de su otorgamiento deberá expresarse el tiempo de su vigencia.

3. Actuaciones urbanísticas estables:

Se consideran actuaciones estables aquellas que tengan carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

- a) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas construcción de piscinas y apertura de pozos, entendiéndose que las obras de vaciado no se admitirán independientemente de una obra principal, por tanto, su autorización será conjunta con la de esta.
- b) La ejecución de vados de acceso de vehículos.
- c) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- d) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, etc.
- e) Soportes publicitarios exteriores, que tendrán una vigencia máxima de dos años, considerándose tácitamente prorrogada, mientras no se realice comunicación en contrario por parte del Ayuntamiento.
- f) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- g) Vertederos de residuos o escombros.
- h) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
- i) Instalaciones o construcciones subterráneas, de cualquier clase, no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- j) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables, antenas, u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

Salvo las actuaciones que expresamente hayan de tramitarse por el procedimiento de obra menor, todas las demás se ajustarán a lo establecido para el procedimiento de obra mayor.

Para las actividades clasificadas, será de aplicación lo contenido en los textos legales citados en el anterior artículo. Así mismo, aquellos proyectos que deban ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, según la legislación sectorial aplicable, se ajustarán a su correspondiente tramitación. Previa a la puesta en marcha de actuaciones será preceptiva la obtención de la licencia de apertura y de primera ocupación que corresponda.

Artículo 300. Licencias de Primera Ocupación

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, para lo que deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad al proyecto y a la licencia de obras concedida, así como su terminación y aptitud para su uso según su destino.
2. El otorgamiento de la licencia supondrá, igualmente, la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad.
3. La documentación a presentar, una vez finalizada la actuación será:
 - a) Instancia de solicitud.

- b) Certificado final de obra suscrito por el técnico director de las mismas en el que se indique el ajuste de lo construido a lo contenido en el proyecto base o, en su caso, a los modificados presentados.
4. En el caso de existir diferencia entre lo construido y lo autorizado en licencia, se requerirá al interesado para que realice las oportunas modificaciones en plazo determinado, transcurrido el cual podrá incurrir en infracción urbanística.

Artículo 301. Licencias de Apertura de Actividades

1. Con carácter previo al inicio de una actividad denominada "Clasificada", deberá obtenerse la denominada licencia de apertura de las presentes NUM, artículo 4 Decreto 159/94 de 14 de julio.
2. La obtención de la licencia de apertura será preceptiva para el enganche a los suministros de energía eléctrica, agua, etc., o para la ampliación de los mismos.
3. La documentación a presentar una vez finalizada la actuación, definida en el Capítulo I del Decreto 159/1994, de 14 de Julio de la Junta de Castilla y León, será:
 - a) Instancia de solicitud.
 - b) Certificado final de la instalación, suscrito por técnico competente, en el que se indique que todas las instalaciones se han ejecutado bajo su dirección, y el ajuste de las mismas y las medidas correctoras, si las hubiera, a lo autorizado en licencia así como a lo dispuesto en las presentes NUM y reglamentos de aplicación.

Artículo 302. Licencia de uso provisional en Suelo Urbanizable sin ordenación detallada

1. Para otorgar licencias de uso provisional en Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, se aplica el procedimiento ordinario con el requisito de un plazo de información pública, que se ajustará a las siguientes condiciones: recibida la solicitud, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas del artículo 432 del RUCyL.
2. Las licencias de uso provisional pueden ser revocadas cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, con cese de los usos y demolición de las obras vinculadas a los mismos, sin derecho a indemnización. A tal efecto, estas licencias bajo dichas condiciones aceptadas por el propietario, deben hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 3. CONTROL URBANÍSTICO

Artículo 303. Protección de la Legalidad Urbanística. Inspección

1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:
 - a) La inspección urbanística.
 - b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
 - c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.
2. Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título IV de la LUCyL/99, las mismas corresponderán a la Diputación Provincial, que podrá ejercerlas directamente o bien aportando los medios técnicos y económicos de los que careciera el Ayuntamiento.
3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del Suelo Rústico prohibidos o sujetos a autorización.
4. Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística.
5. Las medidas de protección de la legalidad frente a actos en ejecución y actos concluidos se especifican en los artículos 113 y 114 de la LUCyL/99.

Artículo 304. Infracciones

1. Constituyen infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y las presentes Normas, tipificadas y sancionadas en aquella.
2. Constituyen infracciones urbanísticas muy graves:
 - a) La demolición de inmuebles catalogados en las presentes NUM.
 - b) Las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o Suelo Rústico con protección.
3. Constituyen infracciones urbanísticas graves:
 - a) La realización de parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.
 - b) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.
 - c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la LUCyL/99 o las presentes NUM en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.
 - d) El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

4. Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la LUCyL/99 o en las presentes NUM y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:

- a) La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en la LUCyL/99 y en las presentes NUM.
- b) El incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los artículos 101 y 113 de la LUCyL/99.
- c) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.
- d) El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.
- e) El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

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

Artículo 305. Órdenes de Ejecución y Suspensión

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

- a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8 de la LUCyL/99.
- b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el artículo 9 de la LUCyL/99, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

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

3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

4. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el párrafo anterior.

5. Los propietarios de bienes catalogados, podrán solicitar la cooperación de las corporaciones según se indica en el punto 2 de la Disposición Adicional Tercera de la LUCyL/99.

6. También podrán dictarse órdenes de suspensión cuando se apreciara la existencia de una infracción urbanística grave, si se ejecutaran actuaciones sin la preceptiva licencia u orden de ejecución o si no se ajustaran a las condiciones señaladas en las mismas.

7. Con independencia de las sanciones, y siempre que no hubiera transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin la licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, el Ayuntamiento resolverá:

- a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables.
 - b) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.
 - c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado 1).
8. De incumplirse las resoluciones citadas en los puntos anteriores, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas según el artículo 118 de la LUCyL/99
9. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo al órgano competente del acuerdo de suspensión y paralización inmediata de obras que constituyan falta grave, procediéndose según lo regulado en la legislación correspondiente.
10. El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución dará lugar así mismo a la responsabilidad disciplinaria que proceda, denunciándose además los hechos a la jurisdicción penal cuando los hechos pudieran ser constitutivos de delito o falta.

Artículo 306. Responsabilidades

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución, o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones establecidas en el artículo 114 de la LUCyL/99, y además:
 - a) En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiera otorgado y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fueran desfavorables en razón de la infracción, o bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron.
 - b) En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.
2. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.
3. Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

Artículo 307. Sanciones

1. Las reglas para la aplicación de sanciones, así como su procedimiento y cuantía, se regirá por lo establecido en el artículo 117 de la LUCyL/99 y reglamentos que la desarrollen.
2. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.
3. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN Y RUINA DE EDIFICACIONES

Artículo 308. Deber de Conservación de los Inmuebles

1. Según se contiene en el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en el artículo 8 de la LUCyL/99, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

- a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o las presentes NUM.
- b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones de las presentes NUM y normas sectoriales.
- d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

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

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

- a) 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.
- b) 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 adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento
 - c) Instalaciones y carteles:
- Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado b), adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

Artículo 309. Documentos para la tramitación de licencias en edificios sujetos a protección

Las solicitudes de licencia para actuar sobre edificios sujetos a protección, ya sea sobre la totalidad del edificio, las fachadas o reformas significativas, deberán acompañar a la documentación exigida para los distintos tipos de obras, información suficiente sobre los siguientes aspectos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e) Alzado completo del frente de calle y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

Artículo 310. Conservación periódica de fachada

1. La conservación periódica de fachadas será aplicable a toda la edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.
2. Para las edificaciones consideradas de interés, o que sin serlo pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.
3. Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc..., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 311. Eliminación y atenuación de desajustes formales

1. En aquellos edificios que resulten inadecuados o en conflicto con el entorno tradicional, podrán efectuarse actuaciones “de cosmética” (enfoscados, pintados, tratamiento de fachadas y cubiertas, etc.) o de sustitución de elementos (rejas, barandillas, chimeneas), a los efectos de propiciar su integración formal.
2. En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales y otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.
3. Estas operaciones deberán realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Artículo 312. Ruina en las Edificaciones

1. Según lo contenido en el artículo 107 de la LUCyL/99, 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.
2. 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) Cuando 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/99.
 - b) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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/99.

TITULO X. ANEXOS

CAPÍTULO 1. ANEXO 1: FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN Y DE EXPROPIACIÓN

1. Se adjunta como documento adjunto a la presente Normativa (DN-NU Anexo Actuaciones Aisladas) un fichero de ámbitos de Actuaciones Aisladas de Urbanización, así como de las Actuaciones Aisladas de Expropiación.
2. Su desarrollo atenderá a lo establecido en el Artículo 170 y en el CAPÍTULO 2 de las presentes NUM.
3. Se adjunta a continuación el listado de las 9 Actuaciones Aisladas (8 AA de Urbanización y Normalización y 1 de Expropiación) que incorpora las NUM.

Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización:

AA 1 C/ del Río

AA 2 Palacios 1

AA 3 Palacios 2

AA 4 Palacios 3

AA 5 Palacios 4

AA 6 Palacios 5

AA 7 Palacios 6

AA 8 Ermita

Actuaciones Aisladas de Expropiación:

AA 9 C/ de Santiago

CAPÍTULO 2. ANEXO 2: FICHAS DE SECTORES

1. Se adjunta como documento adjunto a la presente normativa (DN-NU Anexo Sectores) un fichero que comprende tanto los sectores de Suelo Urbano No Consolidado como los del Suelo Urbanizable.
2. Su desarrollo atenderá a lo establecido en el TITULO V, CAPÍTULO 3 para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y en el TITULO VI para los sectores de Suelo Urbanizable, así como a la gestión de sectores detallada en el Artículo 265, Artículo 266, Artículo 267 y Artículo 268 de las presentes NUM.
3. Se adjunta a continuación el listado de los 3 sectores (1 sector de Suelo urbano No Consolidado y 2 sectores de Suelo Urbanizable) que incorpora las NUM:

Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

Sector SU-NC SE 1 San Juan

Sectores de Suelo Urbanizable:

Sector SUR SE 1 La Paul

Sector SUR SE 2 Villanueva

TITULO XI. ÍNDICE DE ARTÍCULOS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES		3
CAPÍTULO 1.	DETERMINACIONES GENERALES	3
Artículo 1.	Naturaleza y Alcance de las Normas Urbanísticas Municipales	3
Artículo 2.	Objeto y Finalidad	3
Artículo 3.	Ámbito de Aplicación	3
Artículo 4.	Vigencia	3
Artículo 5.	Obligatoriedad	4
Artículo 6.	Ejecutoriedad	4
Artículo 7.	División Urbanística del Territorio	4
Artículo 8.	Revisión y Sustitución	4
Artículo 9.	Modificaciones, Supletoriedad y Normativa Complementaria	4
Artículo 10.	Documentos que integran las Normas Urbanísticas Municipales	5
Artículo 11.	Interpretación del Planeamiento	5
Artículo 12.	Información Urbanística	6
Artículo 13.	Determinaciones de Ordenación General del Catálogo	6
Artículo 14.	Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH)	7
Artículo 15.	Interpretación y coherencia de las NUM en relación al PECH	7
CAPÍTULO 2.	PLANEAMIENTO ASUMIDO Y EN TRAMITACIÓN	9
Artículo 16.	Sectores de Suelo Urbanizable asumidos	9
TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS		10
CAPÍTULO 1.	DETERMINACIONES GENERALES	10
Artículo 17.	Definición	10
Artículo 18.	Clases de usos	10
Artículo 19.	Ámbito de Aplicación	10
Artículo 20.	Obras en Edificios Existentes	11
Artículo 21.	Locales en Sótano	11
CAPÍTULO 2.	USOS BÁSICOS	12
Artículo 22.	Definiciones y niveles de los usos básicos	12
Artículo 23.	Adecuación a la Ley de Prevención Ambiental	14
Artículo 24.	Compatibilidad entre usos básicos	14
Artículo 25.	Plazas de aparcamiento	15
Artículo 26.	Condiciones del uso básico Vivienda nivel 1: Vivienda Colectiva	16
Artículo 27.	Condiciones del uso básico Vivienda nivel 2: Vivienda Unifamiliar	17
Artículo 28.	Condiciones del uso básico Residencia comunitaria	17
Artículo 29.	Condiciones del uso básico Industria	18
Artículo 30.	Condiciones del uso básico Colectivo	20
Artículo 31.	Condiciones del uso básico Religioso	20
Artículo 32.	Condiciones del uso básico Deportivo	20
Artículo 33.	Condiciones del uso básico Espectáculos	20
Artículo 34.	Condiciones del uso básico Servicios Urbanos	20
Artículo 35.	Condiciones del uso básico Parque y jardín Nivel 1	20
Artículo 36.	Condiciones del uso básico Parque y jardín Nivel 2	21
Artículo 37.	Condiciones generales del uso básico Garaje y estacionamiento	21
Artículo 38.	Condiciones del uso básico Servicios urbanos	23
Artículo 39.	Condiciones generales del uso básico Usos especiales de Estaciones de servicio	23
CAPÍTULO 3.	USOS PORMENORIZADOS	24
Artículo 40.	Clasificación	24
Artículo 41.	Simultaneidad de usos	25
Artículo 42.	Transformación de usos pormenorizados	25
Sección 1º.	USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN COLECTIVA	26
Artículo 43.	Definición y Clasificación	26
Artículo 44.	Uso básico principal, compatible y prohibido	26
Sección 2º.	USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR	27
Artículo 45.	Definición y Clasificación	27
Artículo 46.	Uso básico principal, compatible y prohibido	27
Sección 3º.	USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL MIXTO	28
Artículo 47.	Definición y Clasificación	28
Artículo 48.	Uso básico principal, compatible y prohibido	28
Artículo 49.	Condiciones del uso pormenorizado Residencial Mixto	28
Artículo 50.	Compatibilidad con Otros Usos	29
Sección 4º.	USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL	30
Artículo 51.	Definición y Clasificación	30
Artículo 52.	Uso básico principal, compatible y prohibido	30
Artículo 53.	Compatibilidad con Otros Usos	30
Sección 5º.	USO PORMENORIZADO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS	32
Artículo 54.	Definición y clasificación	32
Artículo 55.	Uso básico principal, compatible y prohibido	32
Artículo 56.	Condiciones del uso pormenorizado Dotacional Equipamientos	33

Artículo 57.	Sustitución del uso pormenorizado Dotacional Equipamientos	34
Sección 6°.	USO PORMENORIZADO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	36
Artículo 58.	Definición y clasificación.....	36
Artículo 59.	Uso básico principal, compatible y prohibido.....	36
Sección 7°.	USO PORMENORIZADO DOTACIONAL SERVICIOS URBANOS	37
Artículo 60.	Definición y clasificación.....	37
Artículo 61.	Uso básico principal, compatible y prohibido.....	37
Artículo 62.	Sustitución del uso pormenorizado Dotacional Servicios urbanos	37
Sección 8°.	USO PORMENORIZADO DOTACIONAL VIARIO Y COMUNICACIÓN.....	38
Artículo 63.	Definición y clasificación.....	38
Artículo 64.	Uso básico principal, compatible y prohibido.....	38
CAPÍTULO 4.	USOS GLOBALES	39
Artículo 65.	Clasificación y definición.....	39
Artículo 66.	Porcentaje del uso básico principal.....	39
TITULO III. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		40
CAPÍTULO 1.	DIMENSIÓN Y FORMA	40
Sección 1°.	Condiciones de la Parcela	40
Artículo 67.	Definición y tipo de parcela	40
Artículo 68.	Solar.....	40
Artículo 69.	Linderos. Cerramiento de parcela. Superficie de parcela	40
Artículo 70.	Pared medianera	41
Artículo 71.	Alineaciones y retranqueos	41
Artículo 72.	Rasantes.....	42
Artículo 73.	Parcela mínima	43
Artículo 74.	Parcela edificable.....	44
Sección 2°.	Posición de la edificación en la parcela.....	44
Artículo 75.	Elementos de referencia de la posición de la edificación	44
Artículo 76.	Edificación con frente a dos calles de distinta rasante	45
Artículo 77.	Posición de la edificación respecto a los lindes.....	45
Artículo 78.	Tipología de edificaciones	45
Artículo 79.	Posición del edificio respecto a otros.....	45
Sección 3°.	Ocupación de la parcela	46
Artículo 80.	Fondo edificable.....	46
Artículo 81.	Superficie Ocupable	46
Artículo 82.	Coefficiente de ocupación. Ocupación máxima de parcela.....	46
Artículo 83.	Superficie Ocupada	46
Artículo 84.	Superficie Libre o Espacio Libre Privado	46
Sección 4°.	Edificabilidad	47
Artículo 85.	Condiciones de edificabilidad.....	47
Artículo 86.	Superficie Edificada o Superficie Computable.....	47
Artículo 87.	Superficie Construida	48
Artículo 88.	Superficie Útil	48
Artículo 89.	Superficie Edificable	48
Artículo 90.	Edificabilidad o intensidad de uso.....	48
Artículo 91.	Índice de edificabilidad	49
Artículo 92.	Asignación de la edificabilidad	49
Artículo 93.	Medición de la edificabilidad en parcelas con ámbitos de ordenanza diferentes	49
Sección 5°.	Volumen y Forma de la Edificación	50
Artículo 94.	Altura de coronación.....	50
Artículo 95.	Altura de cumbrera	50
Artículo 96.	Altura de cornisa o altura de la edificación	50
Artículo 97.	Altura máxima de la edificación.....	51
Artículo 98.	Altura libre de planta o altura libre interior o altura libre de pisos	52
Artículo 99.	Altura de pisos	52
Artículo 100.	Planta Bajo cubierta.....	52
Artículo 101.	Planta ático	52
Artículo 102.	Volumen de la edificación	52
Artículo 103.	Sótanos y semisótanos.....	52
Artículo 104.	Planta baja	52
Artículo 105.	Soportales	53
Artículo 106.	Entreplanta.....	53
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD.....	54
Sección 1°.	Condiciones Higiénicas.....	54
Artículo 107.	Condiciones de las piezas habitables	54
Artículo 108.	Condiciones del resto de los locales	54
Artículo 109.	Regulación de los patios.....	54
Sección 2°.	Condiciones de Calidad	56
Artículo 110.	Calidad constructiva	56
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES.....	57
Artículo 111.	Definición	57
Artículo 112.	Aplicación.....	57

Sección 1º.	Dotación de Abastecimiento de Agua	57
Artículo 113.	Dotación de Agua Potable.....	57
Sección 2º.	Dotación de Suministros de Energía	57
Artículo 114.	Dotación de Electricidad.....	57
Artículo 115.	Centros de Transformación.....	58
Artículo 116.	Combustibles	59
Artículo 117.	Cuartos de calderas.....	59
Artículo 118.	Gas energético.....	59
Artículo 119.	Combustibles líquidos.....	59
Artículo 120.	Combustibles sólidos.....	60
Sección 3º.	Dotación de Sistemas de Evacuación	60
Artículo 121.	Aguas pluviales.....	60
Artículo 122.	Aguas residuales	60
Artículo 123.	Evacuación de Humos y Gases	61
Artículo 124.	Evacuación de Residuos sólidos urbanos	61
Artículo 125.	Vertidos	61
Sección 4º.	Dotación de Comunicaciones.....	61
Artículo 126.	Antenas	61
Artículo 127.	Red telefónica y telecomunicaciones	62
Artículo 128.	Buzones de correspondencia.....	62
Sección 5º.	Dotación de Aparcamientos.....	62
Artículo 129.	Aparcamientos	62
Sección 6º.	Otras Dotaciones	63
Artículo 130.	Climatización.....	63
Artículo 131.	Equipos individuales de acondicionamiento de aire.....	63
Artículo 132.	Pararrayos.....	63
CAPÍTULO 4.	CONDICIONES DE SEGURIDAD	64
Artículo 133.	Aplicación.....	64
Artículo 134.	Señalización en los edificios.....	64
Artículo 135.	Señales urbanas	64
Artículo 136.	Barreras arquitectónicas.....	64
Artículo 137.	Acceso a las edificaciones	65
Artículo 138.	Circulación interior de acceso a los locales y accesibilidad en los edificios.....	65
Artículo 139.	Construcción de conductos y salida de gases.....	65
CAPÍTULO 5.	CONDICIONES ESTÉTICAS	66
Artículo 140.	Aplicación.....	66
Artículo 141.	Excepciones a la aplicación de las condiciones estéticas generales	66
Artículo 142.	Estudio de Detalle en Suelo Urbano	66
Artículo 143.	Condiciones estéticas generales.....	66
Artículo 144.	Cerramientos al espacio público	70
Artículo 145.	Construcciones por encima de la cubierta	71
Artículo 146.	Tendederos	71
Artículo 147.	Portadas, escaparates y vitrinas	71
Artículo 148.	Marquesinas y toldos	71
Artículo 149.	Anuncios: muestras y banderines	72
CAPÍTULO 6.	DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	74
Artículo 150.	Disconformidad con el planeamiento	74
Artículo 151.	Edificios o instalaciones fuera de ordenación	74
Artículo 152.	Limitaciones en las situaciones de fuera de ordenación	75
Artículo 153.	Construcciones o instalaciones provisionales	75
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		76
Artículo 154.	Objeto.....	76
Artículo 155.	Normativa aplicable	76
Artículo 156.	Servicios mínimos exigibles	76
Artículo 157.	Control	76
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS	76	
Artículo 158.	Condiciones Generales	76
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES	79	
Artículo 159.	Condiciones Generales	79
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS	80	
Artículo 160.	Ámbitos de aplicación.....	80
Sección 1º.	Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.....	80
Artículo 161.	Condiciones Generales	80
Sección 2º.	Saneamiento y Alcantarillado	80
Artículo 162.	Condiciones Generales	80
Artículo 163.	Condiciones particulares	81
Artículo 164.	Documentación mínima del Proyecto	82
Sección 3º.	Redes de Alumbrado Público	82
Artículo 165.	Condiciones Generales	82
Artículo 166.	Condiciones particulares	83

Sección 4º.	Red de Suministro de Energía.....	83
Artículo 167.	Condiciones Generales	83
TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO		84
CAPÍTULO 1.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	84
Artículo 168.	Definición y delimitación	84
Artículo 169.	Régimen del Suelo Urbano	84
Artículo 170.	Actuaciones Aisladas.....	85
CAPÍTULO 2.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN	89
Artículo 171.	Ordenanzas en suelo Urbano.....	89
Artículo 172.	División en Ordenanzas.....	89
Artículo 173.	Condiciones específicas respecto a la división en ordenanzas	90
Sección 1º.	Ordenanza R1, Residencial Tradicional.....	91
Artículo 174.	Descripción y Ámbito de Aplicación	91
Artículo 175.	Condiciones de Uso.....	91
Artículo 176.	Condiciones de edificación.....	91
Artículo 177.	Condiciones particulares	93
Sección 2º.	Ordenanza R2, Residencial RURAL.....	94
Artículo 178.	Descripción y Ámbito de Aplicación.....	94
Artículo 179.	Condiciones de Uso.....	94
Artículo 180.	Condiciones de edificación.....	94
Artículo 181.	Condiciones particulares	96
Sección 3º.	Ordenanza R3, Residencial EDIFICACIÓN ABIERTA.....	97
Artículo 182.	Descripción y Ámbito aplicación.....	97
Artículo 183.	Condiciones de Uso.....	97
Artículo 184.	Condiciones de Edificación	97
Artículo 185.	Condiciones Particulares	99
Ordenanza R4, Residencial Unifamiliar		100
Artículo 186.	Descripción y Ámbito de Aplicación	100
Artículo 187.	Condiciones de Uso.....	100
Artículo 188.	Condiciones de Edificación	100
Artículo 189.	Condiciones Particulares	102
Sección 4º.	Ordenanza R5, Residencial MIXTO	103
Artículo 190.	Descripción y Ámbito de Aplicación	103
Artículo 191.	Condiciones de Uso.....	103
Artículo 192.	Condiciones de Edificación	103
Artículo 193.	Condiciones Particulares	104
Sección 5º.	Ordenanza I1, Industrial LOGÍSTICO.....	106
Artículo 194.	Descripción y ámbito de Aplicación.....	106
Artículo 195.	Condiciones de Uso.....	106
Artículo 196.	Condiciones de Edificación	106
Artículo 197.	Condiciones Particulares	107
Sección 6º.	Ordenanza EQ, Equipamientos.....	109
Artículo 198.	Descripción y ámbito de Aplicación.....	109
Artículo 199.	Condiciones de Uso.....	109
Artículo 200.	Condiciones de Edificación	109
Artículo 201.	Condiciones Particulares	110
Sección 7º.	Ordenanza EL, Espacio Libre Público.....	111
Artículo 202.	Descripción y ámbito de aplicación	111
Artículo 203.	Condiciones de Uso.....	111
Artículo 204.	Condiciones de Edificación	111
Artículo 205.	Condiciones Particulares	111
Sección 8º.	Ordenanza SU, Servicios Urbanos	112
Artículo 206.	Descripción y ámbito de aplicación.....	112
Artículo 207.	Condiciones de Uso.....	112
Artículo 208.	Condiciones de Edificación	112
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	113
Artículo 209.	Determinaciones de Ordenación General en Suelo Urbano No Consolidado	113
Artículo 210.	Necesidad de Estudio de Detalle	114
Artículo 211.	Relación de sectores de Suelo Urbano No Consolidado	114
Artículo 212.	Otras determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado	115
TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE		116
CAPÍTULO 1.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	116
Artículo 213.	Definición y delimitación	116
Artículo 214.	Régimen del Suelo Urbanizable.....	116
Artículo 215.	Condiciones previas a la edificación	116
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	118
Artículo 216.	Determinaciones de Ordenación General en Suelo Urbanizable.....	118
Artículo 217.	Necesidad de Plan Parcial	119
Artículo 218.	Relación de sectores de Suelo Urbanizable.....	119
Artículo 219.	Otras determinaciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable	120

TITULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO 122

CAPÍTULO 1.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	122
Artículo 220.	Definición y ámbito de aplicación	122
Artículo 221.	Régimen Urbanístico del suelo Rústico	122
Artículo 222.	Categorías de Regulación	123
Artículo 223.	Simultaneidad de régimen de aplicación	123
Artículo 224.	Degeneración de las condiciones de Protección	123
Artículo 225.	Núcleo de población	123
Artículo 226.	Condiciones mínimas para la formación de núcleo de población	124
Artículo 227.	Planes Especiales	124
Artículo 228.	Estudio de Impacto Ambiental	125
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO	126
Artículo 229.	Parcelaciones Rústicas	126
Artículo 230.	Parcelaciones Urbanísticas	126
Artículo 231.	Parcela Mínima Edificable	126
Artículo 232.	Protección del dominio público	127
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	128
Sección 1º.	condiciones generales DE LA EDIFICACIÓN	128
Artículo 233.	Condiciones generales de la edificación para todos los usos	128
Sección 2º.	condiciones PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINE	131
Artículo 234.	Vivienda Unifamiliar	131
Artículo 235.	Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola o forestal	131
Artículo 236.	Edificaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola o cinegética	132
Artículo 237.	Edificios de Utilidad Pública o Interés social	133
Artículo 238.	Edificaciones al Servicio de la Carretera	134
Artículo 239.	Edificaciones vinculadas a Espacios de Acampada	136
Artículo 240.	Edificaciones Vinculadas a Actividades Recreativas y de Turismo Rural	136
Artículo 241.	Infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico	137
Artículo 242.	Edificaciones y Explotaciones extractivas	138
CAPÍTULO 4.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO	140
Artículo 243.	Condiciones de Uso	140
Artículo 244.	Esquema de regulación de usos en Suelo Rústico	141
CAPÍTULO 5.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO ..	143
Artículo 245.	Régimen de usos del Rústico Común (SR-C)	143
Artículo 246.	Régimen de usos del Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)	144
Artículo 247.	Régimen de Usos del Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI)	145
Artículo 248.	Régimen de usos del Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA)	150
Artículo 249.	Régimen de Usos del Rústico de Protección Natural (SR-PN)	151
Artículo 250.	Régimen de usos del SR-PN subcategoría Cauces y Riberas (SR-PN cr)	152
Artículo 251.	Régimen de usos del SR-PN subcategoría Vías Pecuarias (SR-PN vp)	153
Artículo 252.	Régimen de usos del Rústico de Protección Cultural (SR-PC)	154

TITULO VIII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NUM 156

CAPÍTULO 1.	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	156
Sección 1º.	GENERALIDADES	156
Artículo 253.	Definición y Clasificación	156
Sección 2º.	PLANES PARCIALES	156
Artículo 254.	Definición, finalidad, formulación y tramitación	156
Artículo 255.	Determinaciones	156
Artículo 256.	Documentación	157
Sección 3º.	ESTUDIOS DE DETALLE	157
Artículo 257.	Definición, finalidad, formulación y tramitación	157
Artículo 258.	Determinaciones	157
Artículo 259.	Documentación	157
Sección 4º.	PLANES ESPECIALES.	157
Artículo 260.	Definición, finalidad, formulación y tramitación	157
Artículo 261.	Determinaciones	158
Artículo 262.	Documentación	158
CAPÍTULO 2.	EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NUM	159
Sección 1º.	GESTIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	159
Artículo 263.	Actuaciones Aisladas	159
Artículo 264.	Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas	160
Sección 2º.	GESTIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE	161
En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación.		
Artículo 265.	Actuaciones Integradas	161
Artículo 266.	Unidades de Actuación	161
Artículo 267.	Sistemas de Actuación	161
Artículo 268.	Proyectos de Actuación	162

Sección 3ª.	GESTIÓN DE LAS SITUACIONES HEREDADAS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR (normas subsidiarias municipales PUBLICADAs en el BOCyL EN EL AÑO 1994)	164
Artículo 269.	Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, con aprobación definitiva de sus instrumento de planeamiento de desarrollo y sus instrumentos de gestión, ejecutadas las obras de urbanización y recepcionadas por el Ayuntamiento	164
Sección 4ª.	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	164
Artículo 270.	Clases y Condiciones de los Proyectos	164
Artículo 271.	Proyectos de Obras: obras en construcciones existentes	165
Artículo 272.	Proyectos de Obras: obras de nueva edificación	165
Artículo 273.	Proyectos de Obras: obras de demolición	165
Artículo 274.	Documentación y contenido de los proyectos de obras	165
Artículo 275.	Precisiones para los diferentes tipos de obras	166
Artículo 276.	Proyectos de Urbanización (artículo 95 de la LUCyL).....	167
Artículo 277.	Documentación y contenido de los Proyectos de Urbanización	167
Artículo 278.	Proyectos de Actividades y de Instalaciones	168
Artículo 279.	Documentación y Contenido de los proyectos de Actividades y de Instalaciones	168
Artículo 280.	Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas	168
Artículo 281.	Documentación y contenido de los Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas	168

TITULO IX. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	169
--	------------

CAPÍTULO 1.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	169
Artículo 282.	Acceso público a la Normativa	169
CAPÍTULO 2.	LICENCIAS URBANÍSTICAS	170
Sección 1ª.	DISPOSICIONES GENERALES	170
Artículo 283.	Competencias de otorgamiento	170
Artículo 284.	Sujeción a la Normativa	171
Artículo 285.	Licencia municipal. Actuaciones Sujetas (artículo 97 de la LUCyL)	171
Artículo 286.	Clases de obras	172
Artículo 287.	Procedimiento para la obtención de Licencias	173
Artículo 288.	Garantías	174
Artículo 289.	Procedimientos abreviados	175
Artículo 290.	Denegación de Licencia. Recursos	175
Artículo 291.	Silencio Administrativo. Actos presuntos	175
Artículo 292.	Transmisión de Licencias	175
Artículo 293.	Vigencia, Suspensión y Revocación de licencias	175
Artículo 294.	Modificación de proyectos	176
Sección 2ª.	Disposiciones Particulares	176
Artículo 295.	Licencias de Parcelación y Reparcelación	176
Artículo 296.	Licencias de obras de edificación	178
Artículo 297.	Licencias de obras de urbanización	180
Artículo 298.	Licencias de Actividades e Instalaciones	180
Artículo 299.	Licencias de Actuaciones Urbanísticas Diversas	181
Artículo 300.	Licencias de Primera Ocupación	182
Artículo 301.	Licencias de Apertura de Actividades	183
Artículo 302.	Licencia de uso provisional en Suelo Urbanizable sin ordenación detallada	183
CAPÍTULO 3.	CONTROL URBANÍSTICO	184
Artículo 303.	Protección de la Legalidad Urbanística. Inspección	184
Artículo 304.	Infracciones	184
Artículo 305.	Órdenes de Ejecución y Suspensión	185
Artículo 306.	Responsabilidades	186
Artículo 307.	Sanciones	187
CAPÍTULO 4.	CONSERVACIÓN Y RUINA DE EDIFICACIONES	188
Artículo 308.	Deber de Conservación de los Inmuebles	188
Artículo 309.	Documentos para la tramitación de licencias en edificios sujetos a protección	189
Artículo 310.	Conservación periódica de fachada	189
Artículo 311.	Eliminación y atenuación de desajustes formales	189
Artículo 312.	Ruina en las Edificaciones	190

TITULO X. ANEXOS	191
-------------------------------	------------

CAPÍTULO 1.	ANEXO 1: FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN Y DE EXPROPIACIÓN	191
CAPÍTULO 2.	ANEXO 2: FICHAS DE SECTORES	192

TITULO XI. ÍNDICE DE ARTÍCULOS	194
---	------------