

## **DOCUMENTO nº 5: NORMATIVA URBANÍSTICA (DN-NU)**

### **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO I.1.- GENERALIDADES**

- Artículo nº 1.- Concepto y objeto
- Artículo nº 2.- Ámbito de aplicación
- Artículo nº 3.- Contenido
- Artículo nº 4.- Vigencia y revisión
- Artículo nº 5.- Desarrollo del planeamiento
- Artículo nº 6.- Competencia urbanística
- Artículo nº 7.- Definiciones
- Artículo nº 8.- Hallazgos casuales
- Artículo nº 9.- Consideraciones medioambientales

#### **CAPÍTULO I.2.- LICENCIAS**

- Artículo nº 10.- Actos sujetos a licencia
- Artículo nº 11.- Tramitación y régimen de concesión de licencias
- Artículo nº 12.- Parcelaciones y reparcelaciones urbanas
- Artículo nº 13.- Licencias de obras
- Artículo nº 14.- Licencia ambiental
- Artículo nº 15.- Licencia de primera ocupación o cambio de uso
- Artículo nº 16.- Obras menores
- Artículo nº 17.- Demolición de construcciones o apeos
- Artículo nº 18.- Usos y edificaciones fuera de ordenación
- Artículo nº 19.- Obras de urbanización
- Artículo nº 20.- Órdenes de ejecución y declaración de ruina

### **TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

#### **CAPÍTULO II.1.- CLASIFICACIÓN DE USOS**

- Artículo nº 21.- Clasificación general

#### **CAPÍTULO II.2.- USO RESIDENCIAL**

- Artículo nº 22.- Vivienda unifamiliar
- Artículo nº 23.- Vivienda colectiva
- Artículo nº 24.- Vivienda de protección oficial

#### **CAPÍTULO II.2.- USO INDUSTRIAL**

- Artículo nº 25.- Agropecuario
- Artículo nº 26.- Almacén
- Artículo nº 27.- Industria General
- Artículo nº 28.- Talleres

### **CAPÍTULO II.3.- USO TERCIARIO**

- Artículo nº 29.- Oficinas
- Artículo nº 30.- Comercial
- Artículo nº 31.- Hotelero
- Artículo nº 32.- Servicios
- Artículo nº 33.- Servicios del automóvil

### **CAPÍTULO II.4.- VIARIO PÚBLICO**

- Artículo nº 34.- Vía peatonal
- Artículo nº 35.- Carril Bici
- Artículo nº 36.- Vía mixta
- Artículo nº 37.- Aparcamientos
- Artículo nº 38.- Transporte público
- Artículo nº 39.- Plaza

### **CAPÍTULO II.5.- ESPACIOS LIBRES**

- Artículo nº 40.- Parque y jardín urbano
- Artículo nº 41.- Zonas verdes
- Artículo nº 42.- Áreas de ocio, expansión y recreo
- Artículo nº 43.- Áreas de juego infantil
- Artículo nº 44.- Zonas deportivas de uso no privativo
- Artículo nº 45.- Áreas peatonales

### **CAPÍTULO II.6.- USO EQUIPAMIENTOS**

- Artículo nº 46.- General
- Artículo nº 47.- Educativo-docente
- Artículo nº 48.- Deportivo
- Artículo nº 49.- Comercial
- Artículo nº 50.- Administrativo
- Artículo nº 51.- Cultural
- Artículo nº 52.- Ocio y espectáculos
- Artículo nº 53.- Social – asistencial
- Artículo nº 54.- Sanitario
- Artículo nº 55.- Residencia comunitaria
- Artículo nº 56.- Garaje-aparcamiento
- Artículo nº 57.- Religioso
- Artículo nº 58.- Servicios

### **CAPÍTULO II.7.- SERVICIOS URBANOS**

- Artículo nº 59.- Estación de tratamiento de agua
- Artículo nº 60.- Depósito de agua
- Artículo nº 61.- Estación depuradora de aguas residuales
- Artículo nº 62.- Estación de transformación eléctrica
- Artículo nº 63.- Depósito de gas
- Artículo nº 64.- Centro de telecomunicaciones
- Artículo nº 65.- Residuos sólidos

## **CAPÍTULO II.8.- INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES**

- Artículo nº 66.- Red de carreteras
- Artículo nº 67.- Red de ferrocarriles
- Artículo nº 68.- Terminal de transporte
- Artículo nº 69.- Red de energía eléctrica
- Artículo nº 70.- Gasoducto
- Artículo nº 71.- Obras hidráulicas
- Artículo nº 72.- Red de telecomunicaciones
- Artículo nº 73.- Centro de instalaciones
- Artículo nº 74.- Tratamiento de residuos
- Artículo nº 75.- Defensa y seguridad

## **TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO III.1.- DIMENSIÓN Y FORMA**

- Artículo nº 76.- Medición de alturas
- Artículo nº 77.- Construcciones por encima de la altura
- Artículo nº 78.- Altura de plantas
- Artículo nº 79.- Voladizos
- Artículo nº 80.- Otras condiciones
- Artículo nº 81.- Modificación de volúmenes
- Artículo nº 82.- Medición de la edificabilidad
- Artículo nº 83.- Número de plantas
- Artículo nº 84.- Patios de luces
- Artículo nº 85.- Patios abiertos a fachadas

### **CAPÍTULO III.2.- HIGIENE Y CALIDAD**

- Artículo nº 86.- Condiciones de accesibilidad
- Artículo nº 87.- Escaleras
- Artículo nº 88.- Condiciones básicas

### **CAPÍTULO III.3.- DOTACIÓN DE SERVICIOS**

- Artículo nº 89.- Vados de vehículos

### **CAPÍTULO III.4.- SEGURIDAD**

- Artículo nº 90.- Vallado de solares
- Artículo nº 91.- Condiciones para la ejecución de las obras
- Artículo nº 92.- Protecciones y barandillas

### **CAPÍTULO III.5.-ESTÉTICA**

- Artículo nº 93.- Fachadas
- Artículo nº 94.- Cubiertas
- Artículo nº 95.- Diseño de plantas bajas
- Artículo nº 96.- Medianerías
- Artículo nº 97.- Obras en edificios fuera de ordenación

## **TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO IV.1.- GENERALIDADES**

Artículo nº 98.- Clasificación del suelo

Artículo nº 99.- Obras de urbanización

### **CAPÍTULO IV.2.- VÍAS PÚBLICAS**

Artículo nº 100.- Pavimentación

Artículo nº 101.- Mobiliario urbano

### **CAPÍTULO IV.3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

Artículo nº 102.- Jardinería y especies vegetales

### **CAPÍTULO IV.4.- SERVICIOS URBANOS**

Artículo nº 103.- Red de saneamiento

Artículo nº 104.- Red de abastecimiento

Artículo nº 105.- Red de distribución de energía eléctrica

Artículo nº 106.- Red de alumbrado público

Artículo nº 107.- Red de telefonía

Artículo nº 108.- Red de gas

## **TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO V.1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

Artículo nº 109.- Zonificación

### **CAPÍTULO V.2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo nº 110.- Normas de aplicación

Artículo nº 111.- Zona SUC-1 “Casco Urbano Tradicional”

111.1.- Condiciones de emplazamiento

111.2.- Condiciones de edificación

111.3.- Condiciones de uso

111.4.- Condiciones de urbanización

111.5.- Otras condiciones

Artículo nº 112.- Zona SUC-2 “Entorno de la Iglesia”

112.1.- Condiciones de emplazamiento

112.2.- Condiciones de edificación

112.3.- Condiciones de uso

112.4.- Condiciones de urbanización

112.5.- Otras condiciones

Artículo nº 113.- Zona SUC-3 “Ensanche”

113.1.- Condiciones de emplazamiento

113.2.- Condiciones de edificación

113.3.- Condiciones de uso

113.4.- Condiciones de urbanización

113.5.- Otras condiciones

Artículo nº 114.- Zona SUC-4 “Ensanche Extensivo Sur”

- 114.1.- Condiciones de emplazamiento
- 114.2.- Condiciones de edificación
- 114.3.- Condiciones de uso
- 114.4.- Condiciones de gestión
- 114.5.- Condiciones de urbanización
- 114.6.- Otras condiciones

Artículo nº 115.- Zona SUC-5 “Ensanche Extensivo Norte”

- 115.1.- Condiciones de emplazamiento
- 115.2.- Condiciones de edificación
- 115.3.- Condiciones de uso
- 115.4.- Condiciones de gestión
- 115.5.- Condiciones de urbanización
- 115.6.- Otras condiciones

Artículo nº 116.- Zona SUC-6 “Travesía”

- 116.1.- Condiciones de emplazamiento
- 116.2.- Condiciones de edificación
- 116.3.- Condiciones de uso
- 116.4.- Condiciones de gestión
- 116.5.- Condiciones de urbanización
- 116.6.- Otras condiciones

Artículo nº 117.- Condiciones Uso y Edificación para “Servicios Urbanos”

- 117.1.- Condiciones de emplazamiento
- 117.2.- Condiciones de edificación
- 117.3.- Condiciones de uso

Artículo nº 118.- Condiciones Uso y Edificación para “Red Viaria”

- 118.1.- Condiciones de emplazamiento
- 118.2.- Condiciones de edificación
- 118.3.- Condiciones de uso

Artículo nº 119.- Condiciones de Uso y Edificación “Espacios Libres Públicos”

- 119.1.- Condiciones de emplazamiento
- 119.2.- Condiciones de edificación
- 119.3.- Condiciones de uso

Artículo nº 120.- Condiciones de Uso y Edificación “Equipamientos”

- 120.1.- Condiciones de emplazamiento
- 120.2.- Condiciones de edificación
- 120.3.- Condiciones de uso

**CAPÍTULO V.3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Artículo nº 121.- Zonificación

**ANEXO V.1.- TABLA SÍNTESIS DE USOS EN SUELO URBANO**

## **TÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO VI.1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

Artículo nº 122.- Regulación del suelo

### **CAPÍTULO VI.2.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

Artículo nº 123.- Ejecución del planeamiento

Artículo nº 124.- Sistemas de actuación

Artículo nº 125.- Reservas mínimas

Artículo nº 126.- Sector SURD-1 “Los Perales”

126.1.- Condiciones de desarrollo

126.2.- Parámetros de ordenación general

126.3.- Otras condiciones

126.4.- Parámetros de ordenación detallada

### **ANEXO VI.1.- TABLA SÍNTESIS DE USOS EN SUELO URBANIZABLE**

## **TÍTULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

### **CAPÍTULO VII.1.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

Artículo nº 127.- Régimen urbanístico

Artículo nº 128.- Condiciones medioambientales

Artículo nº 129.- Condiciones higiénico-sanitarias

Artículo nº 130.- Condiciones de protección de carreteras

Artículo nº 131.- Condiciones de protección de ferrocarriles

Artículo nº 132.- Condiciones de protección de cementerios

Artículo nº 133.- Condiciones de protección de Bienes de Interés Cultural

Artículo nº 134.- Condiciones de protección natural

Artículo nº 135.- Condiciones de protección del medio ambiente

Artículo nº 136.- Zonificación

### **CAPÍTULO VII.2.- CONDICIONES PARTICULARES USOS SUELO RÚSTICO**

Artículo nº 137.- Suelo rústico común

137.1.- Condiciones de edificación

137.2.- Usos permitidos

137.3.- Usos autorizables

137.4.- Usos prohibidos

Artículo nº 138.- Suelo rústico con protección de infraestructuras (carreteras)

138.1.- Condiciones de edificación

138.2.- Usos permitidos

138.3.- Usos autorizables

138.4.- Usos prohibidos

Artículo nº 139.- Suelo rústico con protección de infraestructuras (ferrocarriles)

139.1.- Condiciones de edificación

139.2.- Usos permitidos

139.3.- Usos autorizables

139.4.- Usos prohibidos

Artículo nº 140.- Suelo rústico de entorno urbano (cementeros)

140.1.- Condiciones de edificación

140.2.- Usos permitidos

140.3.- Usos autorizables

140.4.- Usos prohibidos

Artículo nº 141.- Suelo rústico de asentamiento tradicional

141.1.- Condiciones de edificación

141.2.- Usos permitidos

141.3.- Usos autorizables

141.4.- Usos prohibidos

Artículo nº 142.- Suelo rústico con protección natural

142.1.- Condiciones de edificación

142.2.- Usos permitidos

142.3.- Usos autorizables

142.4.- Usos prohibidos

Artículo nº 143.- Suelo rústico con protección cultural

143.1.- Condiciones de edificación

143.2.- Usos permitidos

143.3.- Usos autorizables

143.4.- Usos prohibidos

### **CAPÍTULO VII.3.- CONDICIONES PARTICULARES EDIFIC. SUELO RÚSTICO**

Artículo nº 144.- Condiciones de la edificación en suelo rústico común

Artículo nº 145.- Condiciones edificación suelo rústico protección infraestructuras (carreteras)

Artículo nº 146.- Condiciones edificación suelo rústico protección infraestructuras (ferrocarriles)

Artículo nº 147.- Condiciones de la edificación en suelo rústico de entorno urbano (cementeros)

Artículo nº 148.- Condiciones de la edificación en suelo rústico de asentamiento tradicional

Artículo nº 149.- Condiciones de la edificación en suelo rústico con protección natural

Artículo nº 150.- Condiciones de la edificación en suelo rústico con protección cultural

### **ANEXO VII.1.- TABLA SÍNTESIS DE USOS EN SUELO RÚSTICO**

## **TÍTULO VIII.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

### **CAPÍTULO VIII.1.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

Artículo nº 151.- Planeamiento de desarrollo

### **CAPÍTULO VIII.2.- GESTIÓN URBANÍSTICA**

Artículo nº 152.- Gestión urbanística

Artículo nº 153.- Modo de ejecución, plazos y conservación de urbanización

153.1.- Modo de ejecución

153.2.- Plazos

153.3.- Conservación

### **ANEXO VIII.1.- DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO**

### **ANEXO VIII.2.- FICHAS DE SECTORES DE SU-NC**

### **ANEXO VIII.3.- FICHAS DE SECTORES DE SUR**

### **ANEXO VIII.4.- FICHAS DE ÁREAS DE SUR-N**



# **DOCUMENTO nº 5: NORMATIVA URBANÍSTICA (DN-NU)**

## **TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO I.1.- GENERALIDADES**

#### **Artículo nº 1.- Concepto y objeto**

Se entiende por Normas Urbanísticas, con carácter general, las que tienen por objeto señalar las condiciones fundamentales para regular todas las clases de actividades relativas a los usos del suelo y de las edificaciones.

#### **Artículo nº 2.- Ámbito de aplicación**

Serán de general y obligada aplicación en toda actividad urbanística o edificatoria que se desarrolle en el término municipal de Cantalpino (Salamanca).

#### **Artículo nº 3.- Contenido**

Las determinaciones contenidas en las presentes Normas se ajustan a las indicaciones contenidas en la Orden FOM/1.572/2.006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2.006 sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN):

- Normas de carácter global: aplicables a todos los tipos de suelo definidos en el presente Título
- Normas de carácter particular: aplicables a los diferentes tipos de suelo en los que se divide el territorio: Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico.

#### **Artículo nº 4.- Vigencia y revisión**

La vigencia de las presentes Normas Subsidiarias será indefinida mientras que su revisión podrá ser promovida cuando se estime que se han alterado sustancialmente los supuestos de ordenación o que resulten insuficientes las previsiones de las mismas para satisfacer las necesidades generales.

Según se indica en el artículo 44.2.b. -) de la LUCyL, se señala un plazo de QUINCE AÑOS (15) para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, especialmente la aprobación del planeamiento de desarrollo.

A su vez los planes parciales podrán señalar los plazos de desarrollo dentro del ámbito de cada uno de ellos, detallando los plazos para definir los documentos que desarrollen la gestión urbanística (proyectos de actuación, urbanización, ejecución de obras y edificaciones).

## **Artículo nº 5.- Desarrollo del planeamiento**

El contenido del presente planeamiento se llevará a efecto mediante la redacción de los instrumentos de planeamiento de desarrollo fijados para cada uno de los tipos de suelo.

## **Artículo nº 6.- Competencia urbanística**

Será competente el Ayuntamiento de Cantalpino para conocer, interpretar y ejecutar sobre las presentes Normas, debiendo resolver motivadamente acerca de las peticiones, actos y acuerdos que sobre estos aspectos se produzcan, sin perjuicio de las acciones contra aquellos que legal y reglamentariamente se establecen.

## **Artículo nº 7.- Definiciones**

Para evitar falsas interpretaciones de los términos usados en las presentes Normas, se realizan seguidamente las definiciones exactas de una serie de términos:

- *Alineaciones actuales*: son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes
- *Alineaciones oficiales*: son las líneas fijadas como tales en el Planeamiento actual y, en su caso, las que los planeamientos parciales desarrollen, con objeto de delimitar la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas o cualquier otro elemento de la trama urbana.
- *Altura*: es la distancia vertical, medida desde la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta
- *Altura libre de piso*: es la distancia vertical existente entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente
- *Altura de planta baja*: es la distancia vertical existente entre la rasante y la cara superior del forjado de la primera planta
- *Altura de pisos*: es la distancia vertical existente entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos
- *Ancho de calle*: es la anchura mínima de todo el tramo de calle correspondiente al solar o edificación que considera
- *Coficiente de edificabilidad*: es el resultado del cociente entre la superficie total edificable de un área y la superficie total del mismo, expresándose en  $m^2/m^2$  o  $m^3/m^2$ , siendo computable a efectos de edificabilidad (en volumen o superficie) la superficie construida sobre rasante
- *Edificación abierta*: es la constituida por cuerpos de edificación cuyos paramentos verticales o fachadas permanecen retranqueados respecto a las alineaciones oficiales y linderos del solar de tal manera que establecen espacios libres exteriores a la edificación en todo su contorno
- *Edificación adosada*: es la que se sitúa en parcelas independientes con continuidad a otras edificaciones
- *Edificación aislada-pareada*: edificación horizontal exenta situada en el interior de una parcela edificable o adosada a un lindero
- *Edificación cerrada*: la que ocupa la mayor parte de la parcela edificable, ciñéndose su fachada a la alineación determinada
- *Edificio exclusivo*: aquel en el que todos sus espacios se desarrollen actividades comprendidas dentro del mismo uso

- *Edificios fuera de ordenación*: los que se construyeron con anterioridad a la aprobación del presente Planeamiento y resultasen disconformes con el mismo
- *Espacios libres*: parte de parcela excluida la superficie ocupada
- *Manzana*: unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones establecidas de las vías o espacios públicos
- *Ocupación máxima de la parcela*: porcentaje máximo de parcela edificable que se autoriza construir en cada una de las plantas permitidas
- *Parcela mínima*: la tipo con dimensiones mínimas por debajo de las cuales no se puede establecer una parcelación o división aunque se permite la construcción en aquellas que lo incumplan ya consolidadas en el parcelario catastral con anterioridad a las Normas Subsidiarias
- *Pieza habitable*: aquella que se dedica a una permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos
- *Planta baja*: aquella del edificio cuyo piso está en o por encima de la rasante de la acera o terreno.
- *Polígono*: unidad de actuación de Plan Parcial según se indica en el artículo 73 de LUCyL.
- *Rasante actual*: la definida por los perfiles longitudinales de las vías existentes tomados en su eje
- *Rasante oficial*: la definida por los perfiles longitudinales de las vías definidas en el Planeamiento tomados en su eje
- *Retranqueo*: ancho de la parte de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada, pudiéndose fijar también a los restantes linderos
- *Semisótano*: planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación
- *Sector*: superficie de desarrollo delimitada para la redacción de Planes Parciales
- *Sistemas generales*: conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población, incluyendo:
  - vías públicas
  - servicios urbanos
  - espacios libres
  - equipamientos
- *Solar edificable*: superficie de suelo apta para la edificación que deberá reunir las siguientes condiciones: (establecidas en el artículo 22 de la LUCyL)
  - estar calificado como Suelo Urbano según la definición dada en estas Normas
  - tener señalados alineaciones y rasantes según la LUCyL
  - que esté urbanizado de acuerdo a la obligado o que el propietario asuma el compromiso de ejecutar simultáneamente la misma mediante la constitución de garantía de urbanización por el importe estimado de las obras de urbanización que señale el Ayuntamiento.
- *Superficie total edificada*: la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio
- *Vía pública urbanizada*: destinada a circulación de vehículos o peatones con calzadas y aceras pavimentadas y dotada de todos los servicios tanto municipales (abastecimiento y saneamiento de aguas) como no municipales (electricidad, telecomunicaciones, telefonía...), debiendo estar conectados a todos los elementos que forman las redes generales de los mismos

- *Volumen edificable*: resultado de multiplicar la superficie total edificable por la altura de la planta correspondiente
- *Zona*: superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios homogéneos de planeamiento
- *Sótano*: planta (total o en parte) cuyo techo se sitúa en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación
- *Semisótano*: planta cuyo techo se sitúa parcialmente en algunos puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación
- *Superficie edificable*: la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta

#### **Artículo nº 8.- Hallazgos casuales**

Serán de general aplicación en todo el término municipal de Cantalpino (independientemente de la clasificación urbanística de los terrenos) todas las determinaciones del artículo 59 y 60 de la Ley 12/2.002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, respecto a los descubrimientos arqueológicos, especialmente lo referente a los HALLAZGOS CASUALES.

#### **Artículo nº 9.- Consideraciones medioambientales**

Se fijan las siguientes consideraciones medioambientales en este documento:

1.- *Protección del suelo*: en caso necesario, los Planes Parciales deberán contemplar la adecuada gestión de la tierra vegetal, planificando su retirada, conservación y posterior depósito en los espacios libres que sean ajardinados. En caso de que haya sobrante, se utilizará para restaurar espacios degradados próximos.

2.- *Protección del paisaje*: En caso de que sea necesario, las nuevas edificaciones que se construyan deberán respetar las tipologías rurales utilizándose los materiales característicos de la zona en cuanto a colores y tonos.

3.- *Saneamiento*: El problema se podrá resolver con la construcción de una futura estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.) por la Junta de Castilla y León.

4.- *Integración ambiental de las Normas Urbanísticas*: antes de la Aprobación definitiva de las N.U.M. se deberá remitir un informe a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León que justifique que se han tenido en cuenta los condicionantes del Dictamen Medio Ambiental, acompañado de la documentación modificada en su caso.

8.- *Seguimiento ambiental*: el Ayuntamiento deberá remitir a la Consejería de Medio Ambiente un informe cada cinco años que analice como se ha desarrollado el planeamiento urbanístico en el período, enfatizando los aspectos medioambientales.

9.- *Evaluación de Impacto Ambiental*: en caso necesario, los estudios de impacto ambiental que se redacten para los planes parciales que desarrollen las N.U.M. deberán tener en cuenta los condicionantes, medidas de protección y protectoras del Dictamen Medio Ambiental.

10.- *Exposición al público*: se deberá remitir un ejemplar definitivo de las N.U.M. al Servicio Territorial de Medio Ambiente y al Centro de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

## **CAPÍTULO I.2.- LICENCIAS**

### **Artículo nº 10.- Actos sujetos a licencia**

Están sujetos a previa licencia urbanística los actos de uso del suelo incluidos en el artículo 97 de la LUCyL y en el artículo 288 del RUCyL.

### **Artículo nº 11.- Tramitación y régimen de concesión de licencias**

Será de general aplicación lo preceptuado en los artículos 98 a 105 de la LUCyL y en los artículos 291 a 300 del RUCyL.

### **Artículo nº 12.- Parcelaciones y reparcelaciones urbanas**

No se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación las siguientes fincas:

- aquellas cuya superficie sea igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento salvo si los lotes colindantes se adquieren simultáneamente por los propietarios con el fin de agruparlos y formar una nueva finca
- aquellas cuya superficie sea inferior al doble de la mínima establecida en el Planeamiento salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado anteriormente
- aquellas que siendo edificables con arreglo a una relación dada entre superficie de suelo y construible, se edificaran la superficie correspondiente a toda la del suelo.

Cuando el Planeamiento no señale en suelo rústico una parcela mínima, se aplicará lo dispuesto en los dos primeros apartados del punto anterior en relación a la unidad mínima de cultivo.

No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística en:

- suelo rústico: en ningún caso
- suelo urbano y urbanizable: mientras no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los mismos

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

Las solicitudes que se presenten deberán cumplir los requisitos y adjuntar la documentación exigida en el artículo 293 del RUCyL.

Las licencias de segregación serán concedidas por el Alcalde-Presidente con el mismo régimen que las urbanísticas.

Si se requiriese proyecto de reparcelación, la tramitación será la establecida en el artículo 95 de la LUCyL salvo que está incluida en el Proyecto de Actuación por lo que, en tal caso, se aplicaría lo establecido en el artículo 78 de la misma Ley.

### **Artículo nº 13.- Licencias de obras**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 99.1.d.-) de la LUCyL cuando, de acuerdo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinase al establecimiento de actividades de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin el otorgamiento previo o simultáneo de la licencia de ambiental.

Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma es necesario que el terreno sobre el que se pretende edificar esté emplazado en suelo urbano y tenga la calificación de solar conforme a los requisitos establecidos por la LUCyL, debiéndose aportar la siguiente documentación:

- 1.- instancia de solicitud
- 2.- proyecto técnico suscrito por profesional competente (2 ejemplares) y visado por el Colegio profesional debido
- 3.- Compromisos de la Dirección Facultativa de las Obras suscritos por técnicos competentes (Superior y Medio) que deberán ser responsables de la parte técnica de la misma

Los proyectos de edificios u obras en general destinados a usos que precisen de licencia ambiental deberán contener los datos requeridos por el artículo 26 de la Ley 11/2.003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Si la actividad a que se destinan las obras precisase de autorización ambiental, deberá presentarse ésta. Si se necesitase Evaluación de Impacto Ambiental, deberá remitirse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Una vez presentada esta documentación, se pasará a Informe de los Servicios Técnicos Municipales para que emitan informe acerca de la solicitud de licencia conforme al Planeamiento vigente y seguidamente el expediente pasará a Informe Jurídico por el Secretario de la Corporación.

La concesión de licencia de construcción estará condicionada al estricto cumplimiento de las siguientes condiciones generales:

- .- no podrá iniciarse ninguna obra nueva sin que el Técnico Municipal dé la conformidad previa a las alineaciones y rasantes, debiéndose notificar por el Promotor el replanteo del edificio
- .- la licencia se entiende expedida salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que se incurriese por parte de los beneficiarios
- .- se adoptarán por parte del promotor y contratista todas las medidas de seguridad establecidas en la normativa vigente
- .- cuando existiesen, en la proximidad de las obras, instalaciones de servicios, el beneficiario de la licencia deberá notificar los perjuicios que se pudiesen ocasionar a los mismo y sufragará los gastos que se ocasionasen por dicho motivo así como proceder a la reposición de los mismos a su costa

- el beneficiario deberá urbanizar el tramo de calle situado delante de su edificio con pavimentación y totalidad de servicios urbanísticos, no concediéndose la licencia de primera ocupación en caso contrario
- si se hubiesen establecido contribuciones especiales, préstamos personales o canon de urbanización, el beneficiario deberá acreditar el pago de las cuotas aprobadas previamente a la concesión de la licencia de obras.
- las acometidas de agua y saneamiento serán ejecutadas por el beneficiario, previo pago de las correspondientes tasas o precios públicos establecidos por el Ayuntamiento.
- en el caso de viviendas unifamiliares o edificaciones con retranqueos de fachada el contador de agua se colocará en el cerramiento accesible desde la vía pública.
- la puesta en servicio de las edificaciones requerirá la concesión de la licencia de primera ocupación, permaneciendo precintadas hasta ese momento
- será obligatoria la instalación de antenas colectivas de TV y FM en inmuebles de nueva construcción que tengan más de una vivienda
- las fachadas quedarán sujetas a la instalación gratuita de placas, números y soportes que el Ayuntamiento destine a fines públicos, especialmente para colocación de elementos de alumbrado público, señales de tráfico e informáticas.
- queda expresamente prohibido:
  - sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas, debiendo salir rectas por el tejado
  - colocar canalones de desagüe de aguas pluviales que viertan sobre la vía pública sin bajantes
  - establecer puertas que abran al exterior de la vía pública
  - depositar en la vía pública materiales de construcción o procedentes de derribo
  - la concesión de licencia de obras no prejuzga nunca autorización para ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o apertura de establecimientos
- las obras se ejecutarán con sujeción al Proyecto presentado y bajo la Dirección Técnica del expediente, debiéndose ejecutar por Contratista acreditado
- se ejecutarán en los plazos previstos en el artículo 303 del RUCyL
- se iniciarán en los seis (6) meses siguientes a la notificación de la concesión de licencia y deberán estar terminadas en el plazo de treinta y seis (36) meses desde la concesión pudiéndose autorizar prórrogas por parte municipal.
- la primera ocupación o utilización de los edificios precisa licencia municipal para la cual se presentará Certificado Final de Obra expedido por los técnicos directores de la misma

#### **Artículo nº 14.- Licencia ambiental**

Para aquellas actividades incluidas en el ámbito de la Ley 11/2.003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, la concesión de licencia urbanística se tramitará conjuntamente con la licencia ambiental.

#### **Artículo nº 15.- Licencia de primera ocupación o cambio de uso**

La primera utilización de la edificación o el cambio de su uso estará sometida a Licencia que se concederá de acuerdo al siguiente procedimiento:

- 1º.- Presentación de la Instancia de Solicitud
- 2º.- Presentar Certificado Final de Obra visado por el Colegio Profesional competente.
- 3º.- En el caso de que se solicite un cambio de uso, se acompañará un Certificado del técnico competente en el que se garanticen las condiciones de seguridad, salubridad, iluminación, ventilación, térmicas, acústicas y de protección contra incendios.
- 4º.- Presentar el Documento Final de Obra, acompañándolo con planos completos de la edificación (plantas de distribución acotadas, secciones y alzados) y una memoria en la que se describan las modificaciones ejecutadas durante la obra.

De la misma manera, se solicitarán las acometidas y prestación de servicios tales como abastecimiento y saneamiento. Los Servicios Técnicos Municipales determinarán la conformidad de la documentación presentada y girarán una visita a la obra con permanencia del promotor para comprobar la correspondencia entre la realidad, el proyecto y la documentación final de obra así como la reposición de todos los servicios urbanísticos.

La licencia de primera ocupación será requisito imprescindible para autorizar las conexiones del suministro de electricidad, abastecimiento, saneamiento y cualquier otro servicio.

#### **Artículo nº 16.- Obras menores**

Se definen como obras menores aquellas de escasa entidad constructiva, económica, sencillez técnica y que cumplan las siguientes condiciones:

- no suponen modificaciones estructurales que puedan afectar a la seguridad de las edificaciones o actividades que se desarrollan en ellas
- no suponen alteración de uso y seguridad de la vía pública, provisional o permanentemente
- no suponen modificación de las circunstancias urbanísticas de las parcelas o propiedades (uso, altura, volumen construido o edificabilidad)

Como ejemplo de este tipo de obras podemos citar las siguientes: blanqueo de paramentos que no den a vía pública o necesiten andamios, sustitución de solados, reparaciones en cuartos de baño, colocación de canalones o bajantes, trabajos de mantenimiento de cubiertas...

En la Instancia de solicitud se incluirá una breve memoria descriptiva de las obras que defina las características generales del objeto de la licencia solicitada. Así mismo se incluirá el presupuesto estimado de las obras.

Si el Ayuntamiento no denegara la licencia solicitada en el plazo de quince días desde la presentación de la solicitud, el interesado podrá dar comienzo a las obras, sin perjuicio de que por el Ayuntamiento se adopten las medidas precisas de reparación y restauración de la legalidad si las obras ejecutadas no se ajustaran a lo solicitado o requerir la presentación del correspondiente proyecto técnico por afectar a la estructura consistente del edificio.



### **Artículo nº 17.- Demolición de construcciones o apeos**

Para este tipo de actividades se deberá solicitar licencia urbanística acompañada de los siguientes documentos:

- plano de situación
- compromiso de Dirección Facultativa realizado por Técnico competente
- Proyecto Técnico visado

La competencia para otorgar licencia corresponde, al igual que en el resto de los casos, al Alcalde-Presidente.

### **Artículo nº 18.- Usos y edificaciones fuera de ordenación**

Dentro del ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias no se declara ninguna construcción, edificación o instalación fuera de ordenación que deba procederse inmediatamente a su demolición.

En los casos de edificios existentes en el núcleo urbano afectados por alguna regularización de alineaciones se podrán autorizar obras de consolidación ajustándose a las determinaciones del artículo 70 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

El resto de los casos que no se ajusten a las determinaciones del presente documento se declararán como usos disconformes de acuerdo al artículo 64 de la mencionada Ley.

### **Artículo nº 19.- Obras de urbanización**

No se permitirá la apertura de calles que no vengan determinadas por el planeamiento general o por los Planes Parciales que lo desarrollen.

La ejecución de las obras de urbanización por particulares estará condicionada a la aprobación del correspondiente proyecto.

### **Artículo nº 20.- Órdenes de ejecución y declaración de ruina**

Las órdenes de ejecución y los procedimientos de declaración de ruina se regirán por lo dispuesto en los artículos 319 a 328 del RUCyL.

## **TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **CAPÍTULO II.1.- CLASIFICACIÓN DE USOS**

#### **Artículo nº 21.- Clasificación general**

Se definen los siguientes tipos de usos dentro del municipio de Cantalpino:

.- USOS GLOBALES: agrupan todos aquellos que son similares en cuanto a características básicas y se diferencian los siguientes:

.- residencial	R
.- industrial	I
.- terciario	T
.- viario público	V
.- espacios libres	EL
.- equipamientos	EQ
.- servicios urbanos	SU
.- infraestructuras territoriales	IT

.- USOS PORMENORIZADOS: se utilizan para diferenciar, dentro de cada uso global, los mismos, se clasifican en:

.- Residencial	
- vivienda unifamiliar	R - U
- vivienda colectiva	R - C
- vivienda protección pública	R - P
.- Industrial	
- agropecuario	I - A
- almacén	I - M
- industria general	I - P
- talleres	I - T
.- Terciario	
- oficina	T - O
- comercial	T - C
- hotelero	T - H
- servicios	T - S
- servicios automóvil	T - A
.- Viario público:	
- Vía peatonal	VI - P
- Carril Bici	VI - B
- Vía Mixta	VI - M
- Aparcamientos	VI - A
- Transporte público	VI - T
- Plaza	VI - Z

## .- Espacios libres:

- Parque y jardín urbano	EL - P
- Zonas Verdes	EL - Z
- Áreas de ocio, expansión y recreo	EL - O
- Áreas de juego infantil	EL - J
- Zonas deportivas uso no privativo	EL - D
- Áreas peatonales	EL - T

## .- Equipamientos

- General	EQ - G
- Educativo – docente	EQ - E
- Deportivo	EQ - D
- Comercial	EQ - C
- Administrativo	EQ - M
- Cultural	EQ - T
- Ocio y espectáculos	EQ - O
- Social – asistencial	EQ - A
- Sanitario	EQ - S
- Residencia comunitaria	EQ - R
- Garaje – aparcamiento local	EQ - J
- Religioso	EQ - L
- Servicios	EQ - V

## .- Servicios urbanos:

- Estación tratamiento abastecimiento	SU - T
- Depósito de agua	SU - P
- Estación depuradora	SU - D
- Estación transformación eléctrica	SU - E
- Depósito de gas	SU - G
- Centro telecomunicaciones	SU - M
- Residuos sólidos	SU – R

## .- Infraestructuras territoriales:

- Red de carreteras	IT - C
- Red ferroviaria	IT - F
- Terminal de transporte	IT - T
- Red energía eléctrica	IT - E
- Gasoducto	IT - G
- Obras hidráulicas	IT - H
- Red telecomunicaciones	IT - M
- Centro de instalaciones	IT - I
- Tratamiento de residuos	IT - R
- Defensa y seguridad	IT - D

## **CAPÍTULO II.2.- USO RESIDENCIAL**

### **Artículo nº 22.- Vivienda unifamiliar**

Es el edificio completo o parte destinado a residencia de carácter familiar que está situada en parcela independiente con acceso exclusivo desde una vía pública.

Se definen las siguientes categorías:

- 1ª (adosada): junto a dos linderos laterales formando conjuntos de tres o más edificaciones en las que las viviendas de los extremos sólo están pegadas a un lindero
- 2ª (pareada): adosada a otra en lindero lateral y retranqueada de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones
- 3ª (aislada): edificación retranqueada en todos sus linderos

Sus condiciones básicas son las siguientes:

- deberá tener la condición de exterior con dos habitaciones vivideras mínimo y huecos a fachadas
- no podrá situarse en sótanos o semisótano
- deberá cumplir las ordenanzas y normas técnicas de calidad de las viviendas de protección oficial

### **Artículo nº 23.- Vivienda colectiva**

Es el edificio completo o parte destinado a residencia de carácter familiar formado por conjunto de varias viviendas independientes agrupadas en un mismo edificio con elementos de acceso comunes

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª (cerrada): edificación o conjunto de edificaciones que no se retranquea de los linderos laterales, conformando con las colindantes un frente construido continuo a la vía pública
- 2ª (abierta): edificación con frente en la alineación y cuatro fachadas que, en combinación con otras, deja en el centro de la manzana un espacio accesible.

Sus condiciones básicas son las siguientes:

- deberá tener la condición de exterior con dos habitaciones vivideras mínimo, huecos a fachadas, patio abierto o de manzana en el que sea inscribible un círculo de 8 m mínimo de diámetro
- no podrá situarse en sótanos o semisótano
- deberá cumplir las ordenanzas y normas técnicas de calidad de las viviendas de protección oficial

## **Artículo nº 24.- Vivienda de protección oficial**

Es el edificio completo o parte destinado a residencia de carácter familiar de protección oficial dentro del cual se diferencian dos categorías:

- unifamiliar: situada en parcela independiente con acceso exclusivo desde una vía pública
- en bloque: conjunto de varias viviendas independientes agrupadas en un mismo edificio con elementos de acceso comunes

Sus condiciones básicas son las siguientes:

- deberá estar clasificada en alguno de los tipos de viviendas de protección definidos por la legislación sectorial de castilla y león
- deberá tener la condición de exterior con dos habitaciones vivideras mínimo, huecos a fachadas, patio abierto o de manzana en el que sea inscribible un círculo de 8 m mínimo de diámetro
- no podrá situarse en sótanos o semisótano
- deberá cumplir las ordenanzas y normas técnicas de calidad de las viviendas de protección oficial

## **CAPÍTULO II.2.- USO INDUSTRIAL**

### **Artículo nº 25.- Agropecuario**

Se incluyen las actividades tradicionales de carácter agrícola y ganadero con las siguientes categorías:

- Primera: corrales o dependencias anejas a viviendas en uso
- Segunda: recintos de menos de 1.500 m<sup>2</sup> sin animales ni almacenamiento temporal de productos perecederos
- Tercera: recintos de menos de 1.500 m<sup>2</sup> con ganado en explotación familiar
- Cuarta: recintos o explotaciones de más de 1.500 m<sup>2</sup> (ubicados a más de 500 m del núcleo urbano para vacuno, ovino y otras especies y 1.000 m en caso de porcino)

Forman parte de los usos que están vinculados a actividades productivas que puedan ocasionar molestias a otros grupos de usos diferentes que se encuentren en las cercanías por lo que todos ellos deberán solicitar concesión de licencia ambiental la Ley 11/2.003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León

Se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

a.-) residuos y riesgos: los proyectos de estas actividades deberán incluir un apartado específico que detalle todos los residuos que pueda generar la actividad con una estimación de los niveles de ruidos, vibraciones, polvo u olores. También se describirán las modificaciones que se puedan causar en la riqueza agrícola, forestal, agropecuaria o piscícola del entorno.

b.-) medidas correctoras: se incluirán las medidas de este tipo que resulten necesarias para reducir los efectos de la actividad reflejados en el punto anterior y, en ningún caso, se podrán verter en la red de saneamiento municipal los efluentes producidos.

c.-) alteraciones ambientales: en aquellos en los que se puedan incluir cambios en el medio ambiente deberá razonarse el alcance de dichos cambios con una descripción de los factores ambientales (suelos, fauna, flora, calidad de aguas, aire y paisaje)

### **Artículo nº 26.- Almacén**

Son aquellos destinados a guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladoras, fabricantes y distribuidores.

Se realiza la siguiente categorización:

- Primera: domésticos: en cualquier planta y hasta 50 m<sup>2</sup> y 2 CV de potencia
- Segunda: de servicio: en sótano, baja o primera y hasta 250 m<sup>2</sup> y 5 CV
- Tercera: de servicio: en edificio exclusivo hasta 1.000 m<sup>2</sup> y potencia electromecánica instalada necesaria con justificación técnica
- Cuarta: naves industriales sin límite de superficie ni potencia electromecánica

Las condiciones de estos locales destinados a estos usos son las siguientes:

- cumplir las disposiciones vigentes en cuanto a Seguridad e Higiene en el trabajo
- dimensiones y condiciones de los locales para uso de vivienda y con un aseo al menos
- poseer ventilación normal o forzada
- el acceso no causará molestias a los vecinos

### **Artículo nº 27.- Industria General**

Son aquellos dedicados al conjunto de operaciones que se efectúen para la obtención y transformación de materias primas así como su preparación para posteriores transformaciones incluso el envasado, transporte y distribución.

Se diferencian las siguientes categorías:

- Primera: domésticos: en cualquier planta y hasta 50 m<sup>2</sup> y 2 CV de potencia
- Segunda: de servicio: en sótano, baja o primera y hasta 250 m<sup>2</sup> y 5 CV
- Tercera: de servicio: en edificio exclusivo hasta 1.000 m<sup>2</sup> y potencia electromecánica instalada necesaria con justificación técnica
- Cuarta: naves de almacenamiento: menores de 1.500 m<sup>2</sup>

Las condiciones de estos locales son las siguientes:

- estarán en edificios exclusivos o en aquellos destinados a usos residenciales que no generen molestias y sean necesarios para el servicio de zonas donde se encuentren situados.
- cumplir las disposiciones vigentes en cuanto a Seguridad e Higiene en el trabajo
- medidas correctoras para garantizar la comodidad y seguridad de los vecinos y personas que estén vinculadas a la actividad
- tendrán, al menos, un aseo con ducha, lavabo e inodoro por cada 10 empleados

### **Artículo nº 28.- Talleres:**

Edificios como los indicados en el artículo 25 (almacenes) en los cuales se podrán efectuar operaciones secundarias que transforman parcialmente los productos contenidos.

Se realiza la siguiente categorización:

- Primera: talleres domésticos: en cualquier planta y hasta 50 m<sup>2</sup> y 2 CV de potencia
- Segunda: talleres de servicio: en sótano, baja o primera y hasta 250 m<sup>2</sup> y 5 CV
- Tercera: talleres de servicio: en edificio exclusivo hasta 1.000 m<sup>2</sup> y potencia electromecánica instalada necesaria con justificación técnica
- Cuarta: naves de almacenamiento: menores de 1.500 m<sup>2</sup>

Las condiciones de estos locales destinados a estos usos son las siguientes:

- cumplir las disposiciones vigentes en cuanto a Seguridad e Higiene en el trabajo
- dimensiones y condiciones de los locales para uso de vivienda y con un aseo al menos
- poseer ventilación normal o forzada
- el acceso no causará molestias a los vecinos

## **CAPÍTULO II.3.- USO TERCIARIO**

### **Artículo nº 29.- Oficinas**

Se incluyen dentro de este uso todos en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas, públicas o privadas y todos los que se realizan por profesionales liberales.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Primera: edificios de más del 60% de la superficie total edificada y superior a 2.000 m<sup>2</sup> destinados al uso de oficinas y el resto a otros (excepto vivienda)
- Segunda: edificios de más del 60% de la superficie total edificada e inferior a 2.000 m<sup>2</sup> destinados al uso de oficinas y el resto a otros (excepto vivienda)
- Tercera: locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- en locales en semisótano deberán tener una meseta de un fondo mínimo de 1,00 m a nivel de batiente y la escalera de bajada un ancho superior a 1,00 m.
- la altura libre del local no será inferior a 2,50 m
- deberán tener los siguientes servicios:
  - hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo
  - a partir de 100 m<sup>2</sup>, se independizarán para señoras y caballeros
  - no se podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer un vestíbulo de aislamiento
- la luz y ventilación será natural o artificial con las mismas condiciones que para industria

- los materiales deberán ser resistentes al fuego
- deberán garantizarse la ausencia de olores, humos, ruidos, molestias etc...
- las escaleras deberán tener un ancho mínimo de 1,50 m

### **Artículo nº 30.- Comercial**

Es el uso corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa de mercancías de todo tipo comprendidas dentro de las siguientes:

- alimentación
- vestido, calzado y tocado
- mobiliario, artículos de viajes y guarnicionería
- droguería, perfumería, limpiezas, productos químicos, farmacéuticos y maquinaria
- papel, artes gráficas, material de oficina y loterías
- aparatos e instrumentos sanitarios, científicos y musicales
- toda actividad mixta con industria no insalubre en la que predomine la comercial

Se realiza la siguiente categorización:

- Primera: mercado de abastos
- Segunda: edificios exentos con altura máxima de dos plantas
- Tercera: locales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con alguna vivienda
- los locales comerciales no podrán comunicarse con las viviendas si no es por un vestíbulo
- la altura de los locales comerciales será de 3,00 m como mínimo tanto en planta baja como en sótanos o semisótanos
- dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
  - hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo
  - para cada 200 m<sup>2</sup> se aumentará un inodoro y lavabo
  - a partir de 100 m<sup>2</sup> se pondrán con independencia para señoras y caballeros, siempre con un vestíbulo previo que los aisle del local principal.
- la luz y ventilación podrá ser naturales (con los huecos con una superficie no inferior a 1/10 de la que tenga la planta) o artificial (con proyectos detallados de las correspondientes instalaciones)
- las condiciones de evacuación y protección contra incendios se ajustarán a la Norma CPI-96
- existirán medidas correctoras para suprimir los humos, vibraciones...
- las escaleras de uso público tendrán un ancho mínimo de 1,50 m
- deberá garantizarse la ausencia de olores, humos, ruidos, molestias etc...
- se dispondrá salida de emergencia y acceso especial para extinción de incendios



### **Artículo nº 31.- Hotelero**

Es el uso que corresponde para alojamiento temporal de personas, incluyendo las residencias, colegios mayores y edificios análogos.

Se determina la siguiente categorización:

- Primera: con más de 100 habitaciones o más de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie edificada
- Segunda: entre 26 y 100 habitaciones o superficie edificada entre 500 m<sup>2</sup> y 4.000 m<sup>2</sup>
- Tercera: hasta 26 habitaciones o superficie edificada hasta 500 m<sup>2</sup>.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- las determinaciones de la legislación específica
- normas indicadas para el uso de vivienda

### **Artículo nº 32.- Servicios**

Es el uso que corresponde a actividades complementarias de la actividad humana tales como restaurantes, tiendas, peluquerías, bares, cafeterías etc...

Se determina la siguiente categorización:

- Primera: con menos de 50 m<sup>2</sup>
- Segunda: entre 50 y 200 m<sup>2</sup>
- Tercera: entre 200 y 500 m<sup>2</sup> construidos

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- las determinaciones de la legislación específica
- normas indicadas para el uso de vivienda

### **Artículo nº 33.- Servicios del automóvil**

Es el uso que corresponde a actividades relacionadas con el automóvil tales como talleres de reparación, concesionarios, exposiciones de venta etc...

Se determina la siguiente categorización:

- Primera: con menos de 50 m<sup>2</sup>
- Segunda: entre 50 y 200 m<sup>2</sup>
- Tercera: entre 200 y 500 m<sup>2</sup> construidos

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- las determinaciones de la legislación específica
- normas indicadas para el uso de vivienda

## **CAPÍTULO II.4.- VIARIO PÚBLICO**

### **Artículo nº 34.- Vía peatonal**

Es el uso que se atribuye a zonas formadas por franjas pavimentadas o no, destinadas al tránsito de personas con sus elementos de transporte sin motor.

Se deberán cumplir las determinaciones del Reglamento Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León así como la Orden VIV/561/2.010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de “condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” (B.O.E.- nº 61 de 11 de marzo de 2.010).

### **Artículo nº 35.- Carril Bici**

Es el uso que se atribuye a zonas formadas por franjas pavimentadas o no destinadas al tránsito de artilugios móviles de recreo sin motor.

Se deberán cumplir las determinaciones del Reglamento Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León así como la Orden VIV/561/2.010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de “condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” (B.O.E.- nº 61 de 11 de marzo de 2.010).

### **Artículo nº 36.- Vía mixta**

Es el uso correspondiente a un uso conjunto formado por los dos anteriores: peatonal y carril bici, cumpliendo las condiciones de ambos.

Se deberán cumplir las determinaciones del Reglamento Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León así como la Orden VIV/561/2.010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de “condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” (B.O.E.- nº 61 de 11 de marzo de 2.010).

### **Artículo nº 37.- Aparcamientos**

Es el uso que corresponde a la parte del viario público destinada a la guarda de vehículos incluidas las instalaciones necesarias para tal fin.

Sus condiciones básicas son las siguientes:

- .- su superficie útil por vehículo deberá ser superior a 10 m<sup>2</sup>
- .- su anchura mínima será de 2,00 m

### **Artículo nº 38.- Transporte público**

Es el uso que corresponde a la parte del viario público destinada al alojamiento momentáneo de los vehículos que forman parte de la red de transporte público.

Sus condiciones básicas son las siguientes:

- su superficie útil por vehículo deberá ser superior a 30 m<sup>2</sup>
- su anchura mínima será de 2,5 0 m

### **Artículo nº 39.- Plaza**

Es el uso que se atribuye a zonas que forman parte del viario público y que sirven de espacios abiertos en la malla urbana.

## **CAPÍTULO II.5.- ESPACIOS LIBRES**

### **Artículo nº 40.- Parque y jardín urbano**

Es el uso que se atribuye a aquellas zonas de la red viaria que están destinadas a la plantación de especies vegetales pudiendo estar dotadas de red de riego o no.

### **Artículo nº 41.- Zonas Verdes**

Uso muy similar al anterior pero que no se encuentran integradas en la malla urbana.

### **Artículo nº 42.- Áreas de ocio, expansión y recreo**

Es el uso correspondiente a las zonas habilitadas para actividades relacionadas con actividades no productivas e intercomunicación personal.

### **Artículo nº 43.- Áreas de juego infantil**

Uso reservado para aquellas zonas intergadas en la malla urbana destinadas a actividades infantiles no productivas y equipadas a tal efecto.

### **Artículo nº 44.- Zonas deportivas de uso no privativo**

Uso reservado a espacios destinados a la práctica de actividades deportivas de todo tipo, equipados o no para ello, que no cuenten con acceso restringido.

## **Artículo nº 45.- Áreas peatonales**

Es el uso al que se destinan zonas (pavimentadas o no) para interconectar áreas de uso lúdico, deportivo o de espacios libres públicos.

## **CAPÍTULO II.6.- USO EQUIPAMIENTOS**

### **Artículo nº 46.- General**

Son aquellos usos sin determinación específica tanto en el tiempo como en la ubicación (tales como centros de reunión, de día, almacenes transitorios etc...).

### **Artículo nº 47.- Educativo - Docente**

Son aquellos usos en los que se realizan actividades relacionadas con la enseñanza o investigación de cualquier ciencia o áreas de conocimiento a cualquier grado y especialidad.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- las establecidas para el uso residencial
- los servicios higiénicos serán independientes para señoras y caballeros y no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales
- se desarrollará en el proyecto específicamente el aforo de los locales, la accesibilidad y las medidas para la evacuación en caso de emergencia
- se estimarán las afluencias medias y máximas con tiempos aproximados de permanencia
- la altura libre mínima será de 3,00 m y las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,25 m
- el acceso normal directo será por una vía pública o por zonas comunes para el uso del que se trate
- las determinadas en la legislación específica

### **Artículo nº 48.- Deportivo**

Son aquellos usos destinados a realizar actividades relacionadas con cualquier tipo de arte (pintura, escultura, literatura, poesía etc) o especialidad humana (arquitectura, ingeniería, música etc).

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- las establecidas para el uso residencial así como en la legislación específica aplicable
- los servicios higiénicos serán independientes para señoras y caballeros y no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales
- se desarrollará en el proyecto específicamente el aforo de los locales, la accesibilidad y las medidas para la evacuación en caso de emergencia
- se estimarán las afluencias medias y máximas con tiempos aproximados de permanencia
- la altura libre mínima será de 3,00 m y las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,25 m
- el acceso normal directo será por una vía pública o por zonas comunes para el uso del que se trate

### **Artículo nº 49.- Comercial**

Son aquellos usos en los que se realizan actividades de compra – venta de cualquier tipo de objeto, bien o producto.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Primera: con menos de 50 m<sup>2</sup>
- Segunda: entre 50 y 200 m<sup>2</sup>
- Tercera: entre 200 y 500 m<sup>2</sup> construidos

Se deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica.

### **Artículo nº 50.- Administrativo**

Son aquellos usos destinados a actividades propias de organismos oficiales, entidades locales u todos los relacionados con fines de funcionamiento social.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Primera: con menos de 50 m<sup>2</sup>
- Segunda: entre 50 y 200 m<sup>2</sup>
- Tercera: entre 200 y 400 m<sup>2</sup> construidos

### **Artículo nº 51.- Cultural**

Son aquellos usos destinados a realizar actividades relacionadas con cualquier tipo de arte (pintura, escultura, literatura, poesía etc) o especialidad humana (arquitectura, ingeniería, música etc).

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- las establecidas para el uso residencial
- los servicios higiénicos serán independientes para señoras y caballeros y no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales
- se desarrollará en el proyecto específicamente el aforo de los locales, la accesibilidad y las medidas para la evacuación en caso de emergencia
- se estimarán las afluencias medias y máximas con tiempos aproximados de permanencia
- la altura libre mínima será de 3,00 m y las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,25 m
- el acceso normal directo será por una vía pública o por zonas comunes para el uso del que se trate
- las determinadas en la legislación específica

## **Artículo nº 52.- Ocio y espectáculos**

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

Se establecen las siguientes categorías:

- Primera: sin espectadores
- Segunda: hasta 50 espectadores
- Tercera: hasta 300 espectadores.

## **Artículo nº 53.- Social-asistencial**

Son aquellos usos que se realizan en edificaciones destinados a la ayuda de enfermos o personas con problemas físicos de baja índole.

Se establecen las siguientes categorías:

- Primera: hasta 10 personas
- Segunda: hasta 50 personas
- Tercera: hasta 100 personas

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- las establecidas para el uso comercial
- los servicios higiénicos serán independientes para señoras y caballeros y no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales
- se desarrollará en el proyecto específicamente el aforo de los locales, la accesibilidad y las medidas para la evacuación en caso de emergencia
- se estimarán las afluencias medias y máximas con tiempos aproximados de permanencia
- la altura libre mínima será de 3,00 m y las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,25 m
- el acceso normal directo será por una vía pública o por zonas comunes para el uso del que se trate
- las determinadas en la legislación específica

## **Artículo nº 54.- Sanitario**

Son aquellos usos que se realizan en edificaciones destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos o personas con problemas físicos de cualquier índole y gravedad.

Se realiza la siguiente categorización:

- Primera: edificios exentos para tratamiento de enfermedades infecciosas o contagiosas
- Segunda: edificios exentos con capacidad superior a 100 camas
- Tercera: edificios exentos con capacidad hasta 100 camas
- Cuarta: consultorios y clínicas de emergencia sin enfermos hospitalizados
- Quinta: clínicas veterinarias o similares

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- las establecidas para el uso comercial
- los servicios higiénicos serán independientes para señoras y caballeros y no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales
- se desarrollará en el proyecto específicamente el aforo de los locales, la accesibilidad y las medidas para la evacuación en caso de emergencia
- se estimarán las afluencias medias y máximas con tiempos aproximados de permanencia
- la altura libre mínima será de 3,00 m y las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,25 m
- el acceso normal directo será por una vía pública o por zonas comunes para el uso del que se trate
- las determinadas en la legislación específica

#### **Artículo nº 55.- Residencia comunitaria**

Es el uso que corresponde a esos edificios de servicio al público o restringido a ámbitos privados destinados al alojamiento temporal de estudiantes o personas en período de formación.

Se consideran los siguientes grupos:

- Primero: hasta 5 habitaciones
- Segundo: hasta 15 habitaciones
- Tercero: más de 15 habitaciones

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- cumplirán las dimensiones y condiciones de aplicación sectorial
- para el cálculo de la edificabilidad, se tomará en cuenta únicamente la superficie construida de las habitaciones y espacios de estancia comunes, excluyéndose las restantes a espacios destinados al uso exclusivo o restringido del personal empleado.

#### **Artículo nº 56.- Garaje-aparcamiento**

Se define como la parte del edificio destinada a la guarda de vehículos incluidas las instalaciones necesarias para tal fin.

Sus condiciones básicas son las siguientes:

- es obligatorio proyectar garajes en edificios de más de 6 viviendas y/o 600 m<sup>2</sup> de locales comerciales con una plaza por vivienda o 100 m<sup>2</sup> de local
- el Ayuntamiento podrá no autorizar garajes por su dificultad excepcional, geometría del solar o características del terreno, debiendo justificar el promotor en este caso la disponibilidad del número de plazas de garaje necesarias a menos de 250 m de distancia
- la instalación y uso de garajes se ajustará a lo indicado en estas Normas y a la CPI-96.
- la superficie mínima útil será de 20 m<sup>2</sup> incluida en ella la destinada a servicios sanitarios.
- no se establece superficie útil máxima
- la rampa recta no podrá superar una pendiente superior a 16%

- la rampa con vuelta de giro no podrá superar el 12%, inferior a 3,00 m de ancho y su radio superior a 6,00 m
- la anchura mínima será la siguiente:
  - 3,00 m en calles con anchura inferior a 15,00 m
  - 5,00 m en garajes con capacidad superior a 100 vehículos

#### **Artículo nº 57.- Religioso**

Se incluyen los edificios y locales destinados al culto público o privado de cualquier credo.

Se realiza la siguiente categorización:

- Primera: conventos
- Segunda: centros parroquiales
- Tercera: templos, capillas y oratorios

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- las establecidas para el uso comercial
- los servicios higiénicos serán independientes para señoras y caballeros y no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales
  - se desarrollará en el proyecto específicamente el aforo de los locales, la accesibilidad y las medidas para la evacuación en caso de emergencia
  - se estimarán las afluencias medias y máximas con tiempos aproximados de permanencia
  - la altura libre mínima será de 3,00 m y las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,25 m
  - el acceso normal directo será por una vía pública o por zonas comunes para el uso del que se trate
  - las determinadas en la legislación específica

#### **Artículo nº 58.- Servicios**

Es el uso que corresponde a actividades complementarias de la actividad humana tales como restaurantes, tiendas, peluquerías, bares, cafeterías etc...

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- las determinaciones de la legislación específica
- normas indicadas para el uso de vivienda



## **CAPÍTULO II.7.- SERVICIOS URBANOS**

### **Artículo nº 59.- Estación tratamiento de agua**

Este uso recoge las instalaciones necesarias para proceder a someter el agua destinada a abastecimiento de poblaciones a todos los procesos necesarios para asegurar su potabilidad y perfectas condiciones de higiene y salubridad.

### **Artículo nº 60.- Depósito de agua**

Este uso alberga las instalaciones necesarias para proceder a la regulación y almacenamiento de agua destinada al consumo humano.

### **Artículo nº 61.- Estación depuradora de aguas residuales**

Este uso contiene las instalaciones necesarias para someter a las aguas residuales de la red de saneamiento de poblaciones a los procesos necesarios para cumplir con las determinaciones de los valores máximos admisibles fijados en la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas del 21 de mayo de 1991 sobre el tratamiento de aguas residuales urbanas (91/271/CEE), pasado a nuestro ordenamiento jurídico por el Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de diciembre.

### **Artículo nº 62.- Estación transformación eléctrica**

Este uso permite fijar las determinaciones para las instalaciones que permiten satisfacer las necesidades de energía eléctrica de otros usos con el cambio de la alta tensión a la baja.

### **Artículo nº 63.- Depósito de gas**

Este uso alberga las instalaciones necesarias para proceder a la regulación y almacenamiento de productos derivados del petróleo para su utilización como fuente de energía.

### **Artículo nº 64.- Centro de telecomunicaciones**

Uso mediante el cual se fijan las condiciones de las instalaciones necesarias para cumplir con las necesidades de tecnologías de la información.

### **Artículo nº 65.- Residuos sólidos**

Uso para alojar en su interior contenedores o envases receptores de residuos reciclables o no.

## **CAPÍTULO II.8.- INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES**

### **Artículo nº 66.- Red de carreteras**

Uso que engloba todas aquellas actuaciones en materia de comunicaciones terrestres mediante automóviles por cualquier tipo de administración pública.

### **Artículo nº 67.- Red de ferrocarriles**

Uso que engloba todas aquellas actuaciones en materia de comunicaciones terrestres mediante trenes por cualquier tipo de administración pública.

### **Artículo nº 68.- Terminal de transporte**

Uso destinado a edificios dedicados exclusiva o parcialmente a albergar en su interior el tránsito de viajeros de uno o varios medios de transporte.

### **Artículo nº 69.- Red de energía eléctrica**

Uso destinado a edificios dedicados para albergar instalaciones de suministro o transporte de energía eléctrica de interés general.

### **Artículo nº 70.- Gasoducto**

Uso destinado a edificios dedicados para albergar instalaciones de suministro o transporte de gas de interés general.

### **Artículo nº 71.- Obras hidráulicas**

Uso destinado a edificios o instalaciones que permitan gestionar de manera eficaz los recursos hídricos disponibles de interés general.

### **Artículo nº 72.- Red de telecomunicaciones**

Uso destinado a edificios o elementos dedicados para albergar instalaciones de transmisión o recepción de datos de interés general.

### **Artículo nº 73.- Centro de instalaciones**

Uso destinado a edificios o elementos dedicados para albergar redes de servicios de uno o varios tipos de interés general.

#### **Artículo nº 74.- Tratamiento de residuos**

Uso destinado a edificios o instalaciones dedicados para transformar residuos de todo tipo resultantes de la actividad humana en elementos inocuos para la vida.

#### **Artículo nº 75.- Defensa y seguridad**

Uso destinado a edificios, instalaciones o terrenos que se dedican a labores de mantenimiento de fronteras y uso militar.

### **TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **CAPÍTULO III.1.- DIMENSIÓN Y FORMA**

##### **Artículo nº 76.- Medición de alturas**

Para la medición de alturas se deben tener en cuenta dos parámetros (que se deben cumplir simultáneamente): el número de plantas y la distancia vertical.

Las alturas se medirán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no supera los 10 metros. En caso contrario, se medirán a 10 metros del punto más bajo, escalonándose la construcción.

La planta de sótano o semisótano no podrá sobresalir por encima de la rasante más de 1,00 m en el casco urbano o más de 1,50 m en el resto del municipio.

En las casas situadas en una esquina de calle se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho pudiéndose conservar esta altura hasta un fondo máximo de 15 metros. Desde ese punto en adelante no se rebasará la altura que corresponde a la calle de menor ancho.

En los edificios con fachadas opuestas a calles de diferentes anchos, se tomará para cada calle la altura correspondiente, manteniendo la mayor altura en una profundidad de 15 metros o hasta la mitad del fondo de la manzana si esta medida fuese más desfavorable.

En solares con fachadas a 2 o más calles con una diferencia de rasante de más de 2 metros, se admite una tolerancia del 10% en el cómputo de la altura máxima si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- que no se produzca un aumento de edificabilidad o aprovechamiento
- que se construya una planta de sótano o semisótano vinculada al uso de garaje-aparcamiento, ocupando al menos 2/3 de la superficie total del solar

En parcelas de edificación abierta y cuando el terreno natural descienda de forma apreciable respecto a la vía pública que forma el acceso a la parcela, se podrá mantener la planta baja a la misma altura que la rasante de la acera aunque el semisótano sobresalga más de 1,50 ó 1,00 m en algunos puntos del perímetro de tal manera que la edificación no pueda separarse de la alineación una distancia superior al retranqueo mínimo obligatorio, manteniéndose el fondo menor o igual a 12 m.

#### **Artículo nº 77.- Construcciones por encima de la altura**

Se permitirán únicamente por encima de la altura máxima construcciones que sirvan para accesos de comunicaciones verticales, depósitos o instalaciones de servicios comunes y siempre con una superficie inferior al 10% en planta (incluso en fachada siempre que sea armónica con el resto), no computándose a efectos de aplicación de la edificabilidad.

#### **Artículo nº 78.- Altura de plantas**

La altura libre mínima para usos de viviendas será de 2,50 metros, usos de garaje-aparcamiento en sótanos o semisótanos 2,30 m y en locales de pública concurrencia 3,00 m.

#### **Artículo nº 79.- Voladizos**

Únicamente se autorizarán voladizos sobre las alineaciones de las calles si queda una distancia vertical mínima entre la acera y éste superior a 3,00 m y quedar remetido a 0,20 metros de la línea de bordillo, respetando siempre el posible arbolado.

Los voladizos se clasifican en dos categorías:

- cuerpos volados y terrazas: cerrados lateral y frontalmente con petos de fábrica de más de 2,50 m
- balcones: sin cerramiento lateral o frontal con petos de cerrajería y desarrollo menor de 2,50 m

Las condiciones que han de cumplir son las siguientes:

- cuerpos volados y terrazas: (únicamente en la zona SUC-3 “Ensanche”) en calles de más de 6,00 metros de ancho y saliente de fachada o mayor del 7% del ancho de la misma, no ocupando más del 50% del ancho de la fachada y debiendo retirarse de las medianerías contiguas 0,60 m.

- balcones: el saliente máximo de la calle o 0,50 metros, retirándose de las medianerías contiguas 1,00 m en calles de cualquier ancho.

#### **Artículo nº 80.- Otras condiciones**

Se detallan a continuación:

- a.-) cornisas y aleros: se permite un incremento de 30 cm sobre la dimensión máxima de los vuelos
- b.-) marquesinas: se permiten en cualquier punto con una altura mínima sobre rasante de acera de 3,00 metros y su saliente igual al ancho de la misma menos 0,20 m.

c.-) toldos: se permiten en cualquier punto y con una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,00 m con elementos colgantes no rígidos que dejen una altura mínima de 2,50 m.

#### **Artículo nº 81.- Modificación de volúmenes**

Se podrán proponer modificaciones de volúmenes siempre que no queden medianeras al descubierto ni existan perjuicios a terceros con creación de patios de manzana o calles interiores.

Se deberá elaborar el correspondiente Estudio de Detalle sin que se sobrepase la edificabilidad máxima establecida para el solar.

En el caso de crear calles interiores, se deberán respetar las condiciones impuestas para los patios de manzana.

#### **Artículo nº 82.- Medición de la edificabilidad**

Computará todo lo construido por encima de la rasante sin incluir las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

No se computará la superficie construida de sótanos o semisótanos siempre y cuando se respeten las alturas máximas permitidas para ellos.

No computarán las plantas diáfanos de la edificación siempre que figure registralmente la imposibilidad de su cerramiento pero sí a efectos de altura.

#### **Artículo nº 83.- Número de plantas**

En las áreas desarrolladas a través de Planes Parciales, el número máximo de plantas vendrá fijado por éstos salvo las restricciones establecidas en el suelo urbanizable por estas Normas.

Para el cómputo total contarán la planta baja y las superiores incluidas las retranqueadas, áticos y buhardillas.

#### **Artículo nº 84.- Patios de luces**

Deberán permitir la inscripción de un círculo de 3,00 m de diámetro y cumplirán las condiciones establecidas en las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial.

### **Artículo nº 85.- Patios abiertos a fachadas**

Tendrán un ancho mínimo de 3,00 m con una profundidad no mayor que su anchura, no permitiéndose tipologías con un lado en medianería salvo que se eleve a Escritura Pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

## **CAPÍTULO III.2.- HIGIENE Y CALIDAD**

### **Artículo nº 86.- Condiciones de accesibilidad**

Se deberán cumplir las determinaciones incluidas en la legislación siguiente:

- Ley 3/1.998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, modificada por Ley 11/2.000, de 28 de diciembre, de Medidas económicas, fiscales y administrativas
- Decreto 217/2.001, de 30 de agosto, Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Orden VIV/561/2.010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de “condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” (B.O.E.- nº 61 de 11 de marzo de 2.010).

### **Artículo nº 87.- Escaleras**

Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- las de acceso a viviendas unifamiliares y las del interior podrán tener dimensiones libres
- las de viviendas plurifamiliares y de uso público tendrán un ancho mínimo de 1,00 m
- los peldaños tendrán una huella mínima de 29 cm y una contrahuella máxima de 18 cm, con 16 peldaños máximo por tramo
- se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas
- deberán tener luz i ventilación natural a calle o patio con una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup>/planta
- se admite luz cenital con lucernarios de superficie mínima de 1/3 de la de la escalera.

### **Artículo nº 88.- Condiciones básicas**

Deberán cumplirse las siguientes necesidades básicas:

- tendrá luz y ventilación directa por huecos con una superficie total no inferior a 1/10 de la planta del local siendo practicable 1/3 de ésta, permitiéndose dependencias unidas por embocaduras de comunicación consideradas una sola pieza siempre que el fondo total contado a partir del hueco no sea superior a 10,00 m. El ancho de esta embocadura será de 2,00 m como mínimo y estará vacío en toda su superficie.
- se permitirán chimeneas de ventilación en aseos, baños, locales de calefacción, basura y acondicionamiento de aire así como trasteros, despensas y garajes. Se encontrarán comunicados con el exterior y cumplirán las condiciones establecidas en la Ordenanza nº 14 de las Viviendas de Protección Oficial (O.M. de 26 de mayo de 1.969).

- se asegurarán las condiciones de seguridad y solidez estructurales en un anexo del proyecto, evaluando las cargas de servicio según los usos establecidos así como el aislamiento térmico, acústico, contra el fuego y la humedad.

### **CAPÍTULO III.3.- DOTACIÓN DE SERVICIOS**

#### **Artículo nº 89.- Vados de vehículos**

Se define como vado en la vía pública cualquier modificación en la estructura de la acera destinada a facilitar el acceso a vehículos a parcelas.

Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- deberán requerir autorización municipal con indicación expresa en la solicitud de sus dimensiones, situación u uso al que se vincula
- deberá ser idéntico al de la acera y se reforzará según el paso de vehículos que haya de soportar
- se prohíbe la disposición de rampas u obstáculos en la calzada que dificulten su limpieza o la evacuación de aguas pluviales
- su anchura mínima será de 3,00 m y máxima de 4,50 m con tramos laterales de transición de 0,75 m para rebaje de bordillo
- se podrán autorizar vados dobles de 6,50 m de anchura máxima cuando se justifique la necesidad de agrupar dos vados colindantes.
- la separación mínima entre ellos será de 5,00 m en el caso de aislados y de 7,50 m en el caso de dobles
- el titular del vado deberá renovar el pavimento cuando así lo ordene el Ayuntamiento y conservar su señalización

### **CAPÍTULO III.4.- SEGURIDAD**

#### **Artículo nº 90.- Vallado de solares**

Será obligatorio el vallado de solares sin edificar, estando el propietario a cargo de su mantenimiento y conservación así como de los vertidos o abandono de objetos en su interior.

Deberá ser una obra de fábrica con paramentos ciegos con una altura no inferior a 2,00 m y sin pintadas o carteles publicitarios.

#### **Artículo nº 91.- Condiciones para la ejecución de las obras**

Se deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- en todo tipo de obra se deberá colocar una valla opaca de protección de 2,00 m de altura a 2,00 m de la alineación oficial, conservándose siempre una anchura no inferior a 1,00 m para el tráfico peatonal.
- si durante la ejecución de las obras se detectase un peligro, se exigirá la disposición de un operario para advertir del peligro

- en las zonas en que sea obligatorio un retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial, no siendo obligatoria en el caso de estar construido el cerramiento definitivo
- se deberán situar luces de señalización en cada extremo o ángulo de las vallas
- la instalación de las vallas será provisional de tal manera que desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo la obra o se interrumpan, deberá suprimirse
- no se permitirá la rotura del pavimento para fijar las vallas.

#### **Artículo nº 92.- Protecciones y barandillas**

Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- los huecos practicables, terrazas y barandillas de escalera tendrán una protección eficaz para evitar caídas con una altura mínima de 1,00 m
- no podrán ser escalables
- la separación máxima de barrotes será de 12 cm

### **CAPÍTULO III.5.- ESTÉTICA**

#### **Artículo nº 93.- Fachadas**

Las fachadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- se exigirán huecos de ratio vertical (dimensión vertical superior a la horizontal) en todas las plantas
- tendrán predominio las superficies de macizo sobre las de huecos
- en las fachadas exteriores y visibles desde la vía pública no se podrán ubicar antenas o instalaciones estéticamente discordantes, debiéndose alojarse éstas en la cubierta, fachadas a patios interiores o en los torreones de salida a cubierta
- los colores de las fachadas serán tonos no disonantes con el entorno, preferiblemente blancos y ocre (de la gama del gris al beige).

#### **Artículo nº 94.- Cubiertas**

Cumplirán las siguientes condiciones:

- en las zonas SUC-1 “Casco Urbano Tradicional” y SUC-2 “Entorno de la Iglesia”, se exigirá teja cerámica curva de color rojo
- en la zona SUC-3 “Ensanche”, SUC-4 “Ensanche Extensivo Sur” y SUC-5 “Ensanche Extensivo Norte”, se mantendrá la coloración rojiza de la teja aunque podrá ser de hormigón, cerámica o cualquier otro material que mantenga dicho color.
- en el suelo rústico, la cubierta será de color verde o rojo si se dispone teja curva cerámica



### **Artículo nº 95.- Diseño de plantas bajas**

Cumplirán las siguientes condiciones:

- deberá ser considerada como parte integrante del edificio por lo que deberán estar definidas en proyecto en conjunto con el resto del mismo
- la decoración publicitaria de los establecimientos comerciales estará en los límites del espacio interior de los huecos de la misma dejando libres los propios de la fachada, jambas entre huecos y los arcos.
- se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios no aprobados por el Ayuntamiento
- los contadores de energía eléctrica y abastecimiento de agua estarán en nicho normalizado y tapa en conjunto con el resto de la fachada.

### **Artículo nº 96.- Medianerías**

Se prohíben las ciegas y serán tratadas como el resto de la fachada.

### **Artículo nº 97.- Obras en edificios fuera de ordenación**

Se deberán seguir las siguientes indicaciones:

- no podrá realizarse ningún tipo de obra en los declarados fuera de ordenación (según el artículo 64 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León) salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento o las estrictamente necesarias para su conservación mientras aquél no se ejecute.
- se consideran obras de consolidación las que afectan a elementos estructurales, cimentaciones, muros, pilares, jácenas, forjados o elementos de cubierta
- las pequeñas reparaciones comprenden la sustitución parcial de un forjado menor del 10% de la superficie total edificada o de elementos de cubierta en la misma proporción
- según indicaciones del artículo 64.3.- de la mencionada Ley, los usos del suelo no declarados fuera de ordenación se consideran disconformes y podrán autorizarse obras de consolidación, aumentos de volumen y cambios de uso que se permitan en el nuevo planeamiento.

## **TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO IV.1.- GENERALIDADES**

#### **Artículo nº 98.- Clasificación del suelo**

Siguiendo las indicaciones de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas clasifican el suelo del municipio de Cantalpino en las siguientes categorías:

- suelo urbano
- suelo rústico

## **Artículo nº 99.- Obras de urbanización**

Se definen como obras de urbanización las necesarias para llevar a cabo la pavimentación completa de todos los viales (tanto los destinados a circulación de vehículos – calzadas- como los destinados a peatones –aceras-) así como la implantación de todos los servicios urbanísticos necesarios tanto municipales (red de abastecimiento, saneamiento o alumbrado público) como no municipales (red de telefonía, telecomunicaciones, gas y electricidad).

Las mencionadas obras se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización (según se recoge en el artículo nº 95 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León) redactado por Técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.

El contenido mínimo de los proyectos de urbanización será el siguiente:

.- DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA Y ANEJOS. En él se realizará una descripción de las obras así como la justificación técnica de todas las soluciones utilizadas y definidas en el mismo

.- DOCUMENTO Nº 2: PLANOS. Recogerán gráficamente toda la definición completa de las obras a realizar tanto desde un punto de vista general como de detalle

.- DOCUMENTO Nº 3: PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES. Recogerá diversos aspectos de las obras definidas: legislación de aplicación, rango de la misma, criterios de ejecución, medición, valoración, abono, control de calidad...

.- DOCUMENTO Nº 4: PRESUPUESTO. Contendrá los Cuadros de Precios nº1 y nº2, las mediciones detalladas y desglosada y el presupuesto final resultante de aplicar los precios dados a las cantidades obtenidas.

## **CAPÍTULO IV.2.- VÍAS PÚBLICAS**

### **Artículo nº 100.- Pavimentación**

Se definirán en el proyecto de urbanización los movimientos de tierra necesarios para conseguir las rasantes definidas en él con el paquete de firme determinado siguiendo las determinaciones de las Instrucciones 6.1.- y 6.2.- I.C. del Ministerio de Fomento.

### **Artículo nº 101.- Mobiliario urbano**

Todos los espacios verdes públicos así como los viales deberán contar con los elementos del viario urbano necesarios tanto en tipo como en número de acuerdo a los criterios de los Servicios Técnicos Municipales.

## **CAPÍTULO IV.3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

### **Artículo nº 102.- Jardinería y especies vegetales**

Serán adecuadas al clima de la actuación y deberán contar con un sistema de riego automático adecuado a las dimensiones y especies vegetales definidas.

## **CAPÍTULO IV.4.- SERVICIOS URBANOS**

### **Artículo nº 103.- Red de saneamiento**

Las aguas residuales verterán a colectores públicos para su posterior tratamiento de depuración pero en el caso de que la topografía impidiese este hecho y fuese necesario la implantación de una estación depuradora o un bombeo, quedará perfectamente determinado el régimen de explotación de ambos.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir las siguientes indicaciones para las redes de saneamiento:

- la velocidad mínima de circulación es de 0,50 m/sg para evitar sedimentaciones
- la velocidad máxima de circulación será de 5,00 m/sg para evitar erosiones
- se deberán disponer cámaras de descarga (pozos de limpia) en todas las cabeceras de ramal
- se dispondrán pozos de registro en todos los cambios de alineación y en tramos intermedios a distancias no superiores a 50 m
- las conducciones se deberán adaptar a los trazados de la red viaria y espacios libres de uso público
- se deberán cumplir las restantes indicaciones del “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Saneamiento de Aguas” (MOPU 1.986)

Todos los vertidos que se realicen a las instalaciones públicas del Ayuntamiento de Palencia de Negrilla cumplirán las mismas reglas que las indicadas por el de Salamanca.

### **Artículo nº 104.- Red de abastecimiento**

La dotación mínima que deberán tener en cuenta los proyectos de urbanización para la red de abastecimiento de agua asciende a 200 Litros/(habitante\*día) mientras que el coeficiente punta aplicable al caudal medio para obtener el máximo deberá ser de 2,50.

Por otro lado, se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- el diámetro no será inferior a 75 mm
- la presión en cualquier punto de la red y circunstancia no será inferior a 20 m.c.a.
- se deberá cumplir todas las exigencias del “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas” (MOPU 1.974)
- se exigirá el cumplimiento de la NTE-IFA

En las urbanizaciones que surjan como consecuencia del desarrollo de los Planes Parciales de iniciativa privada será preciso demostrar la suficiencia del abastecimiento de los mismos en las adecuadas condiciones de caudal, presión y salubridad.

### **Artículo nº 105.- Red de distribución de energía eléctrica**

El cálculo de la red de distribución de energía eléctrica en los proyectos de urbanización se realizará de acuerdo a las exigencias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por R.D. 842/2.002 de 2 de octubre e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.

En el caso de que sea necesario disponer de centros de transformación, serán subterráneos y situados en terrenos de propiedad pública de igual manera que todas las canalizaciones y arquetas que alojarán en su interior los cables necesarios.

Todos los proyectos de urbanización definirán adecuadamente la instalación además de que deben disponer de un contrato suscrito con una compañía suministradora que garantice que cubrirá las necesidades de potencia de la actuación urbanística definida.

#### **Artículo nº 106.- Red de alumbrado público**

La red de alumbrado público deberá ser preferentemente subterránea e independiente de la de baja tensión, estando su origen en un cuadro de mando conectado a ésta.

Los parámetros de diseño de la red son los que se indican a continuación:

- en vías principales: 30 lux con uniformidad no inferior a 0,30
- en vías secundarias: 20 lux con uniformidad no inferior a 0,20
- en acceso a viviendas: 10 lux con uniformidad no inferior a 0,10

Se deberá cumplir las determinaciones expresadas en la Instrucción de la Dirección General de la Vivienda (1.995) y la N.T.E. – I.E.A.

#### **Artículo nº 107.- Red de telefonía**

Los proyectos de urbanización definirán claramente todos los componentes necesarios (canalizaciones subterráneas, arquetas, pedestales, armarios...) para satisfacer las necesidades de telefonía de los futuros usuarios y siempre conforme a los criterios y normas establecidos por la compañía suministradora.

#### **Artículo nº 108.- Red de gas**

Las determinaciones son iguales a las del apartado anterior.

### **TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

#### **CAPÍTULO V.1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **Artículo nº 109.- Zonificación**

Únicamente se establece una categoría de suelo urbano en el municipio de Cantalpino (Salamanca): urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado se subdivide en zonas (las cuales se indican a continuación) en las que se aplican todas las normas anteriormente descritas además de las que específicamente se definen en los siguientes artículos para cada una de ellas.

Las zonas definidas para suelo urbano consolidado son las siguientes:

- Zona SUC-1 “Casco Urbano Tradicional”
- Zona SUC-2 “Entorno de la Iglesia”
- Zona SUC-3 “Ensanche”
- Zona SUC-4 “Ensanche Extensivo Sur”
- Zona SUC-5 “Ensanche Extensivo Norte”
- Zona SUC-6 “Travesía”

Para cada una de ellas, se articulan los siguientes aspectos en orden decreciente a su función regulatoria:

- condiciones de emplazamiento
- condiciones de edificación
- condiciones de uso
- condiciones de urbanización
- otras condiciones

## **CAPÍTULO V.2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

### **Artículo nº 110.- Normas de aplicación**

Serán de general aplicación las que se detallan para cada una de las zonas definidas.

### **Artículo nº 111.- Zona SUC-1 “Casco Urbano Tradicional”**

Es el ámbito de actuación definido en el plano de ordenación PO-01.- “Clasificación del Suelo” y en el PO-02.1.- “Zonificación del suelo urbano (Ámbitos de gestión)”.

#### *111.1.- Condiciones de emplazamiento:*

Se definen las siguientes:

- parcela mínima: 100 m<sup>2</sup> o la existente en parcelario catastral
- fachada mínima: 6,00 m
- fondo mínimo: 10,00 m
- ocupación: 100%
- retranqueos: permitidos (excepto en la Plaza de España)

### 111.2.- Condiciones de edificación

Se definen las siguientes:

- edificabilidad: 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre solar)  
En caso de rectificación de alineaciones se reconoce como solar la parcela primitiva
- alturas: 2 plantas y 7,00 m + bajo cubierta
- pendiente máxima: 35%
- fondos: no se limitan
- retranqueos: libres (el cerramiento se ajustará a la alineación oficial)

### 111.3.- Condiciones de uso

Se establecen como usos PREDOMINANTES los siguientes:

- Pormenorizado Vivienda Unifamiliar: cualquier categoría
- Pormenorizado Vivienda Colectiva: cualquier categoría
- Pormenorizado Vivienda Protección Pública: cualquier categoría
- Garaje-aparcamiento:

Se establecen como usos PERMITIDOS los siguientes:

- Pormenorizado Agropecuario: 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Almacén: 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Industria General: 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Talleres: 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Oficina: todas
- Pormenorizado Comercial: todas
- Pormenorizado Hotelero: todas
- Pormenorizado Servicios: todas
- Pormenorizado Servicios automóvil: 1ª y 2ª categoría
- Pormenorizado Vía Peatonal:
- Pormenorizado Carril Bici:
- Pormenorizado Vía Mixta:
- Pormenorizado Aparcamientos:
- Pormenorizado Transporte público:
- Pormenorizado Plaza:
- Pormenorizado Parque y jardín Urbano:
- Pormenorizado Áreas de ocio, expansión y recreo:
- Pormenorizado Áreas de juego infantil:
- Pormenorizado Zonas deportivas de uso no privativo:
- Pormenorizado Áreas Peatonales:
- Pormenorizado General:
- Pormenorizado Educativo-docente:
- Pormenorizado Deportivo:

.- Pormenorizado Comercial:	todas
.- Pormenorizado Administrativo:	todas
.- Pormenorizado Cultural:	
.- Pormenorizado Ocio y espectáculo:	todas
.- Pormenorizado Social – Asistencial:	todas
.- Pormenorizado Sanitario:	todas
.- Pormenorizado Residencia comunitaria:	todas
.- Pormenorizado Religioso:	todas
.- Pormenorizado Servicios:	
.- Pormenorizado Estación tratamiento abast.	
.- Pormenorizado Depósito de agua:	
.- Pormenorizado Estación transformación elect.	
.- Pormenorizado Depósito de gas	
.- Pormenorizado Centro de telecomunicaciones	
.- Pormenorizado Residuos sólidos	

Se establecen como usos PROHIBIDOS el resto de los definidos en las presentes normas urbanísticas.

#### *111.4.- Condiciones de urbanización*

En el momento de solicitar cualquier tipo de licencia, si se considera por los Servicios Técnicos Municipales que presenta alguna deficiencia de urbanización, se precisará su ejecución y/o subsanación a cargo del promotor.

#### *111.5.- Otras condiciones*

Se fijan las siguientes:

- .- todos los usos definidos como PERMITIDOS deberán ocupar sólo la parte baja
- .- no se permitirán los cierres provisionales en los locales de planta baja.
- .- será obligatorio mantener un diseño estético unitario para todo el conjunto de las fachadas incluida la planta baja aunque existen locales sin acondicionar, enfoscando y pintando los cierres provisionales.
- .- cuando existan patios abiertos a fachada que se desarrollen desde la planta baja, se deberá materializar la alineación mediante un elemento de fábrica como un pórtico diáfano, una cerca de cerrajería o cualquier otra solución estéticamente adecuada a criterio de los servicios técnicos municipales.
- .- no se permitirán los acabados en ladrillo salvo que sea cara vista
- .- la cubierta estará formada por teja curva o mixta de color rojo
- .- los cuerpos volados tendrán un máximo de 0,50 m de longitud
- .- se prohíben las carpinterías de aluminio en su color natural
- .- los colores de las fachadas serán tonos blancos u ocre (dentro de la gama del gris al beige)

## Artículo nº 112.- Zona SUC-2 “Entorno de la Iglesia”

Es la zona definida en torno a la Iglesia Parroquial y grafiada en el plano de ordenación PO-01.- “Clasificación del Suelo” y en el PO-02.1.- “Zonificación del suelo urbano (Ámbitos de gestión)”.

Este edificio se encuentra catalogado como Bien de Interés Cultural (B.I.C.) con categoría de Monumento por lo que se ha procedido a su catalogación conforme a lo dispuesto en el artículo 121 del RUCyL.

### 112.1.- Condiciones de emplazamiento

Las contenidas en el artículo 111.1.

### 112.2.- Condiciones de edificación

Las contenidas en el artículo 111.2.

### 112.3.- Condiciones de uso

Se establecen como usos PREDOMINANTES los siguientes:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - Pormenorizado Vivienda Unifamiliar:        | cualquier categoría |
| - Pormenorizado Vivienda Colectiva:          | cualquier categoría |
| - Pormenorizado Vivienda Protección Pública: | cualquier categoría |
| - Garaje-aparcamiento:                       |                     |

Se establecen como usos PERMITIDOS los siguientes:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| - Pormenorizado Agropecuario:                         | 1ª, 2ª y 3ª categoría |
| - Pormenorizado Almacén:                              | 1ª, 2ª y 3ª categoría |
| - Pormenorizado Oficina:                              | todas                 |
| - Pormenorizado Comercial:                            | todas                 |
| - Pormenorizado Hotelero:                             | todas                 |
| - Pormenorizado Servicios:                            | todas                 |
| - Pormenorizado Vía Peatonal:                         |                       |
| - Pormenorizado Carril Bici:                          |                       |
| - Pormenorizado Vía Mixta:                            |                       |
| - Pormenorizado Aparcamientos:                        |                       |
| - Pormenorizado Transporte público:                   |                       |
| - Pormenorizado Plaza:                                |                       |
| - Pormenorizado Parque y jardín Urbano:               |                       |
| - Pormenorizado Áreas de ocio, expansión y recreo:    |                       |
| - Pormenorizado Áreas de juego infantil:              |                       |
| - Pormenorizado Zonas deportivas de uso no privativo: |                       |
| - Pormenorizado Áreas Peatonales:                     |                       |



- .- Pormenorizado General:
- .- Pormenorizado Educativo-docente:
- .- Pormenorizado Deportivo:
- .- Pormenorizado Comercial: todas
- .- Pormenorizado Administrativo: todas
- .- Pormenorizado Cultural:
- .- Pormenorizado Ocio y espectáculo: todas
- .- Pormenorizado Social – Asistencial: todas
- .- Pormenorizado Sanitario: todas
- .- Pormenorizado Residencia comunitaria: todas
- .- Pormenorizado Religioso: todas
- .- Pormenorizado Servicios:

Se establecen como usos PROHIBIDOS el resto de los definidos en las presentes normas urbanísticas.

#### *112.4.- Condiciones de urbanización*

En el momento de solicitar cualquier tipo de licencia, si se considera por los Servicios Técnicos Municipales que presenta alguna deficiencia de urbanización, se precisará su ejecución y/o subsanación a cargo del promotor.

#### *112.5.- Otras condiciones*

Se fijan las siguientes:

- .- todos los usos definidos como PERMITIDOS deberán ocupar sólo la parte baja
- .- todas las intervenciones y obras dentro de esta zona deberán ser controladas por la comisión territorial de patrimonio cultural.
  - .- se prohíben materiales alejados de lo tradicional tales como acero inoxidable, aluminio en su color natural, metacrilato con colores vivos, plásticos, pizarras etc.
  - .- de la misma forma se procederá con la elección de los colores, debiendo ser blancos u ocres.
  - .- será obligatoria la supresión paulatina y progresiva de elementos distorsionadores en la zona tales como puntos de luz del sistema de alumbrado público, cableado del mismo anclado a fachadas, antenas recayentes a los planos de cubierta y puertas de garajes.
  - .- los huecos que se formen en el interior del perímetro definido deberán ser acordes con el entorno; es decir, no sobrepasarán los 2,20 m de altura y la proporción altura/anchura será inferior a 1,50.
  - .- será obligatorio mantener un diseño estético unitario para todo el conjunto de las fachadas incluida la planta baja aunque existan locales sin acondicionar, enfoscando y pintando los cierres provisionales.
  - .- cuando existan patios abiertos a fachada que se desarrollen desde la planta baja, se deberá materializar la alineación mediante un elemento de fábrica como un pórtico diáfano, una cerca de cerrajería o cualquier otra solución estéticamente adecuada a criterio de los servicios técnicos municipales.

### Artículo nº 113.- Zona SUC-3 “Ensanche”

Es la zona grafiada en el plano de ordenación PO-01.- “Clasificación del Suelo” y en el PO-02.1.- “Zonificación del suelo urbano (Ámbitos de gestión)”.

#### 113.1.- Condiciones de emplazamiento

Se definen las siguientes:

- parcela mínima: 100 m<sup>2</sup> o la existente en parcelario catastral
- fachada mínima: 6,00 m
- fondo mínimo: 10,00 m
- ocupación: 70%
- retranqueos: permitidos

#### 113.2.- Condiciones de edificación

Se definen las siguientes:

- edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre solar)  
En caso de rectificación de alineaciones se reconoce como solar la parcela primitiva
- alturas: 2 plantas y 7,00 m + bajo cubierta
- pendiente máxima: 35%
- fondos: no se limitan
- retranqueos: permitidos (el cerramiento se ajustará a la alineación oficial)

#### 113.3.- Condiciones de uso

Se establecen como usos PREDOMINANTES los siguientes:

- Pormenorizado Vivienda Unifamiliar: cualquier categoría
- Pormenorizado Vivienda Colectiva: cualquier categoría
- Pormenorizado Vivienda Protección Pública: cualquier categoría
- Garaje-aparcamiento:

Se establecen como usos PERMITIDOS los siguientes:

- Pormenorizado Agropecuario: 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Almacén: 1ª, 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Industria General: 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Talleres: 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Oficina: todas
- Pormenorizado Comercial: todas
- Pormenorizado Hotelero: todas
- Pormenorizado Servicios: todas
- Pormenorizado Vía Peatonal:

- .- Pormenorizado Carril Bici:
- .- Pormenorizado Vía Mixta:
- .- Pormenorizado Aparcamientos:
- .- Pormenorizado Transporte público:
- .- Pormenorizado Plaza:
- .- Pormenorizado Parque y jardín Urbano:
- .- Pormenorizado Áreas de ocio, expansión y recreo:
- .- Pormenorizado Áreas de juego infantil:
- .- Pormenorizado Zonas deportivas de uso no privativo:
- .- Pormenorizado Áreas Peatonales:
- .- Pormenorizado General:
- .- Pormenorizado Educativo-docente:
- .- Pormenorizado Deportivo:
- .- Pormenorizado Comercial: todas
- .- Pormenorizado Administrativo: todas
- .- Pormenorizado Cultural:
- .- Pormenorizado Ocio y espectáculo: todas
- .- Pormenorizado Social – Asistencial: todas
- .- Pormenorizado Sanitario: todas
- .- Pormenorizado Residencia comunitaria: todas
- .- Pormenorizado Religioso: todas
- .- Pormenorizado Servicios:

Se establecen como usos PROHIBIDOS el resto de los definidos en las presentes normas urbanísticas.

#### *113.4.- Condiciones de urbanización*

En el momento de solicitar cualquier tipo de licencia, si se considera por los Servicios Técnicos Municipales que presenta alguna deficiencia de urbanización, se precisará su ejecución y/o subsanación a cargo del promotor.

#### *113.5.- Otras condiciones*

Se fijan las siguientes:

- .- todos los usos definidos como PERMITIDOS deberán ocupar sólo la parte baja
- .- no se permitirán los cierres provisionales en los locales de planta baja.
- .- será obligatorio mantener un diseño estético unitario para todo el conjunto de las fachadas incluida la planta baja aunque existen locales sin acondicionar, enfoscando y pintando los cierres provisionales.
- .- cuando existan patios abiertos a fachada que se desarrollen desde la planta baja, se deberá materializar la alineación mediante un elemento de fábrica como un pórtico diáfano, una cerca de cerrajería o cualquier otra solución estéticamente adecuada a criterio de los servicios técnicos municipales.
- .- no se permitirán los acabados en ladrillo salvo que sea cara vista

- los cuerpos volados tendrán un máximo de 0,50 m de longitud
- se prohíben las carpinterías de aluminio en su color natural
- los colores de las fachadas serán tonos blancos u ocre (dentro de la gama del gris al beige)

#### **Artículo nº 114.- Zona SUC-4 “Ensanche Extensivo Sur”**

Es la zona definida en la parte sur del casco urbano para “rellenar” un hueco que existe en la trama urbana. Está grafiada en el plano de ordenación PO-01.- “Clasificación del Suelo” y en el PO-02.1.- “Zonificación del suelo urbano (Ámbitos de gestión)”.

##### *114.1.- Condiciones de emplazamiento*

Se definen las siguientes:

- parcela mínima: 750 m<sup>2</sup> o la existente en parcelario catastral
- fachada mínima: 15,00 m o la existente en parcelario catastral
- fondo mínimo: 12,00 m
- ocupación: 40%
- retranqueos: 3,00 m a todos los linderos (excepto en las viviendas pareadas)

##### *114.2.- Condiciones de edificación*

Se definen las siguientes:

- edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre solar)  
En caso de rectificación de alineaciones se reconoce como solar la parcela primitiva
- alturas: 2 plantas y 7,00 m + bajo cubierta
- pendiente máxima: 35%
- fondo máximo: no se limitan
- retranqueos: 3,00 m a todos los linderos (excepto en las viviendas pareadas)

##### *114.3.- Condiciones de uso*

Se establecen como usos PREDOMINANTES los siguientes:

- Pormenorizado Vivienda Unifamiliar: 2ª y 3ª
- Garaje-aparcamiento:

Se establecen como usos PERMITIDOS los siguientes:

- Pormenorizado Agropecuario: 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Almacén: 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Industria General: 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Talleres: 2ª y 3ª categoría

Se establecen como usos PROHIBIDOS el resto de los definidos en las presentes normas urbanísticas.

#### *114.4.- Condiciones de gestión.*

Se deberá redactar un Estudio de Detalle de tal forma que se concreten y completen las determinaciones fijadas por el planeamiento general.

#### *114.5.- Condiciones de urbanización*

Se deberá redactar un proyecto de urbanización completo que fije todas las condiciones de tales obras.

#### *114.6.- Otras condiciones*

Se fijan las siguientes:

- todos los usos definidos como PERMITIDOS deberán ocupar sólo la parte baja
- no se permitirán los acabados en ladrillo salvo que sea cara vista
- los cuerpos volados tendrán un máximo de 0,50 m de longitud
- se prohíben las carpinterías de aluminio en su color natural
- los colores de las fachadas serán tonos blancos u ocre (dentro de la gama del gris al beige)
- no computarán edificabilidad los porches ni las terrazas

#### **Artículo nº 115.- Zona SUC-5 “Ensanche Extensivo Norte”**

Es la zona definida en la parte norte del casco urbano situada en torno a la travesía de la carretera de la Junta de Castilla y León recientemente urbanizada. Está grafiada en el plano de ordenación PO-01.- “Clasificación del Suelo” y en el PO-02.1.- “Zonificación del suelo urbano (Ámbitos de gestión)”.

#### *115.1.- Condiciones de emplazamiento*

Se definen las siguientes:

- parcela mínima: 750 m<sup>2</sup> o la existente en parcelario catastral
- fachada mínima: 15,00 m o la existente en parcelario catastral
- fondo mínimo: 12,00 m
- ocupación: 40%
- retranqueos: 3,00 m a todos los linderos (excepto en las viviendas pareadas)

#### *115.2.- Condiciones de edificación*

Se definen las siguientes:

- edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre solar)  
En caso de rectificación de alineaciones se reconoce como solar la parcela primitiva
- alturas: 2 plantas y 7,00 m + bajo cubierta
- pendiente máxima: 35%

- fondo máximo: no se limitan
- retranqueos: 3,00 m a todos los linderos (excepto en las viviendas pareadas)

#### *115.3.- Condiciones de uso*

Se establecen como usos PREDOMINANTES los siguientes:

- Pormenorizado Vivienda Unifamiliar: 2ª y 3ª
- Garaje-aparcamiento:

Se establecen como usos PERMITIDOS los siguientes:

- Pormenorizado Agropecuario: 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Almacén: 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Industria General: 2ª y 3ª categoría
- Pormenorizado Talleres: 2ª y 3ª categoría

Se establecen como usos PROHIBIDOS el resto de los definidos en las presentes normas urbanísticas.

#### *115.4.- Condiciones de gestión.*

Se deberá redactar un Estudio de Detalle de tal forma que se concreten y completen las determinaciones fijadas por el planeamiento general.

#### *115.5.- Condiciones de urbanización*

Se deberá redactar un proyecto de urbanización completo que fije todas las condiciones de tales obras.

#### *115.6.- Otras condiciones*

Se fijan las siguientes:

- todos los usos definidos como PERMITIDOS deberán ocupar sólo la parte baja
- no se permitirán los acabados en ladrillo salvo que sea cara vista
- los cuerpos volados tendrán un máximo de 0,50 m de longitud
- se prohíben las carpinterías de aluminio en su color natural
- los colores de las fachadas serán tonos blancos u ocre (dentro de la gama del gris al beige)
- no computarán edificabilidad los porches ni las terrazas

### **Artículo nº 116.- Zona SUC-6 “Travesía”**

Es la zona correspondiente a las travesías de la carretera de la Junta de Castilla y León. Está grafiada en el plano de ordenación PO-01.- “Clasificación del Suelo” y en el PO-02.1.- “Zonificación del suelo urbano (Ámbitos de gestión)”.

*116.1.- Condiciones de emplazamiento*

No se permiten edificaciones.

*116.2.- Condiciones de edificación*

No se permiten edificaciones.

*116.3.- Condiciones de uso*

Se establecen como usos PREDOMINANTES los siguientes:

- .- Pormenorizado Vía Mixta

Se establecen como usos PERMITIDOS los siguientes:

- .- Pormenorizado Vía Peatonal
- .- Pormenorizado Carril Bici
- .- Pormenorizado Transporte Público

Se establecen como usos PROHIBIDOS el resto de los definidos en las presentes normas urbanísticas.

*116.4.- Condiciones de gestión.*

Se deberá obtener autorización del Servicio Territorial de Fomento – Sección de Conservación y Explotación – de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

*116.5.- Condiciones de urbanización*

Se deberá obtener autorización del Servicio Territorial de Fomento – Sección de Conservación y Explotación – de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

*116.6.- Otras condiciones*

Se deberá obtener autorización del Servicio Territorial de Fomento – Sección de Conservación y Explotación – de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

**Artículo nº 117.- Condiciones de Uso y Edificación para “Servicios Urbanos”**

En este artículo se definen las condiciones que deberán cumplir las instalaciones y edificaciones relacionadas con las infraestructuras de servicios, tanto municipales (abastecimiento, saneamiento y alumbrado público) como no municipales (suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público y gas).

#### *117.1.- Condiciones de emplazamiento*

Se deberán cumplir las siguientes:

- .- las canalizaciones de este tipo de infraestructuras deberán estar ubicadas preferentemente bajo acera excepto aquellas imprescindibles por motivos de cruces o evitación de obstáculos
- .- deberán cumplir las normativas propias de las compañías suministradoras o de los Servicios Técnicos Municipales

#### *117.2.- Condiciones de edificación*

Todos los elementos deberán ser SUBTERRÁNEOS sin excepción alguna.

#### *117.3.- Condiciones de uso*

Se establecen como usos PREDOMINANTES los siguientes:

- .- Pormenorizado Estación Tratamiento de Agua
- .- Pormenorizado Depósito de Agua
- .- Pormenorizado Estación Depuradora de Aguas Residuales
- .- Pormenorizado Estación de Transformación Eléctrica
- .- Pormenorizado Depósito de Gas
- .- Pormenorizado Centro de Telecomunicaciones
- .- Pormenorizado Residuos Sólidos

Se establecen como usos PROHIBIDOS el resto de los definidos en las presentes normas urbanísticas.

### **Artículo nº 118.- Condiciones de Uso y Edificación para “Red Viaria”**

En este artículo se definen las condiciones que deberán cumplir las instalaciones y elementos relacionados con la red viaria la cuales serán de aplicación para todas las calles del suelo urbano excepción hecha de la travesía en cuyo caso serán de aplicación las del artículo nº 116.- “Travesía”.

#### *118.1.- Condiciones de emplazamiento*

Todos los elementos que se quieran implantar en la red viaria deberán cumplir con las determinaciones contenidas en la Orden VIV/561/2.010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de “condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” (B.O.E.- nº 61 de 11 de marzo de 2.010).



### *118.2.- Condiciones de edificación*

Se aplicarán los siguientes:

- se permiten las construcciones vinculadas a las diferentes infraestructuras urbanas (cabinas, transformadores, paradas de autobuses, etc.)
- todos los elementos mayores de 1,00 m<sup>2</sup> deberán ser SUBTERRÁNEOS sin excepción alguna.

### *118.3.- Condiciones de uso*

Se establecen como usos PREDOMINANTES los siguientes:

- Pormenorizado Vía Peatonal
- Pormenorizado Carril Bici
- Pormenorizado Vía Mixta
- Pormenorizado Aparcamientos
- Pormenorizado Transporte Público
- Pormenorizado Plaza

Se establecen como usos PROHIBIDOS el resto de los definidos en las presentes normas urbanísticas.

## **Artículo nº 119.- Condiciones de Uso y Edificación para “Espacios Libres Públicos”**

En este artículo se definen las condiciones que deberán cumplir las instalaciones y edificaciones que se ubicarán en áreas destinadas a espacios libres públicos.

### *119.1.- Condiciones de emplazamiento*

Todos los elementos que se quieran implantar en los espacios libres públicos deberán cumplir con las determinaciones contenidas en la Orden VIV/561/2.010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de “condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” (B.O.E.- nº 61 de 11 de marzo de 2.010).

### *119.2.- Condiciones de edificación*

Se establecen las siguientes condiciones:

- no se permitirá más edificación que la correspondiente a usos auxiliares complementarios y compatibles vinculadas a equipamientos deportivos, lúdicos o recreativos al aire libre así como pequeñas edificaciones provisionales o de escasa entidad constructiva (kioscos, mercadillos, ferias, temples, pérgolas, terrazas, bares de temporada, etc.) siempre que en su conjunto no sobrepasen una superficie de 5,00m<sup>2</sup>.
- se permiten las construcciones vinculadas a las diferentes infraestructuras urbanas (cabinas, transformadores, paradas de autobuses, etc.)

- se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos no rotacionales que no ocupen más de un 10 por ciento de la superficie según el artículo 94 punto 1 apartado a del Decreto 45/2.009, de 9 de julio por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### *119.3.- Condiciones de uso*

Se establecen como usos PREDOMINANTES los siguientes:

- .- Pormenorizado Parque y Jardín Urbano
- .- Pormenorizado Zonas Verdes
- .- Pormenorizado Áreas de Ocio, Expansión y Recreo
- .- Pormenorizado Áreas de Juego Infantil
- .- Pormenorizado Zonas Deportivas de Uso no Privativo
- .- Pormenorizado Áreas Peatonales

Se establecen como usos PROHIBIDOS el resto de los definidos en las presentes normas urbanísticas.

### **Artículo nº 120.- Condiciones de Uso y Edificación para “Equipamientos”**

En este artículo se definen las condiciones que deberán cumplir las instalaciones y edificaciones que se ubicarán en áreas destinadas a equipamientos públicos.

#### *120.1.- Condiciones de emplazamiento*

Todos los elementos que se quieran implantar en los equipamientos deberán cumplir con las determinaciones contenidas en la Orden VIV/561/2.010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de “condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados” (B.O.E.- nº 61 de 11 de marzo de 2.010).

#### *120.2.- Condiciones de edificación*

Se definen las siguientes:

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| .- edificabilidad:            | 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>          |
| .- superficie mínima parcela: | 500 m <sup>2</sup>                           |
| .- frente mínimo parcela:     | 10,00 m                                      |
| .- altura máxima nº plantas:  | 2 plantas (B+I)                              |
| .- altura máxima edificación: | 10,50 m en cualquier caso<br>7,50 m en alero |
| .- ocupación máxima parcela:  | 50%  |

- retranqueos mínimos:	5,00 m a calle sur
	3,00 m a resto de linderos
- pendiente máxima cubierta:	35%
- tipologías:	edificación exenta

### *120.3.- Condiciones de uso*

Se establecen como usos PREDOMINANTES los siguientes:

- .- Pormenorizado General
- .- Pormenorizado Educativo-docente
- .- Pormenorizado Deportivo
- .- Pormenorizado Cultural
- .- Pormenorizado Ocio y espectáculos
- .- Pormenorizado Garaje-aparcamiento

Se establecen como usos PROHIBIDOS el resto de los definidos en las presentes normas urbanísticas.

Así mismo, se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos no rotacionales que no ocupen más de un 10 por ciento de la superficie según el artículo 94 punto 1 apartado a del Decreto 45/2.009, de 9 de julio por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **CAPÍTULO V.3.- CONDICIONES DE ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **Artículo nº 121.- Zonificación**

No se han establecido sectores de suelo urbano no consolidado en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

### **ANEXO V.1.- TABLA SÍNTESIS DE USOS EN SUELO URBANO**



## **TÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO VI.1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **Artículo nº 122.- Regulación del suelo**

Se ha definido únicamente un sector de suelo urbanizable en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Deberá estar sometido a la limitación, para poder ser urbanizado, de la aprobación del correspondiente Plan Parcial en el cual se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- se deberán considerar las líneas límites de edificación de cada una de las carreteras que afecten a l Plan Parcial indicado

- en caso de introducción de glorietas o accesos que modifiquen esas líneas, se seguirán estableciendo con el mismo criterio

- se deberán considerar los siguientes coeficientes de ponderación de usos:

- 0,90 para usos terciarios
- 0,75 para usos de equipamiento privado

- en caso de que se justifique adecuadamente en el instrumento de planeamiento de desarrollo, se podrán adoptar otros coeficientes.

### **CAPÍTULO VI.2.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

#### **Artículo nº 123.- Ejecución del planeamiento**

El Plan Parcial aprobado se desarrollará como polígono completo y en los plazos máximos definidos en el plan de etapas que se deberá obligatoriamente definir.

Se podrán constituir en el sector de suelo urbanizable, entidades urbanísticas colaboradoras para mejorar la responsabilidad de las juntas de compensación o de las uniones de propietarios en la gestión de los servicios urbanísticos así como para el mantenimiento de los espacios libres.

#### **Artículo nº 124.- Sistemas de actuación**

El desarrollo completo del sector que se ha clasificado como suelo urbanizable se realizará mediante actuaciones integradas tal y como se definen en el Título III de la LUCyL y en el capítulo IV del RUCyL.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada de tal manera que la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que se establezca para la ordenación detallada del sector habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante la elección de alguno de los sistemas regulados en dicha Ley.

Dichos sistemas son los siguientes:

- por concierto
- por compensación
- por cooperación
- por concurrencia
- por expropiación

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

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando no estén contenidos en aquel y financiando los gastos de urbanización que procedan sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

#### **Artículo nº 125.- Reservas mínimas**

Siguiendo las indicaciones del artículo 44 de la LUCyL y las del artículo 128 del RUCyL, se realizarán las siguientes reservas mínimas:

- con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante en suelo urbanizable delimitado
- se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público cada 100 m<sup>2</sup> construibles en el uso predominante

#### **Artículo nº 126.- Sector SUR-1 “Los Perales”**

Es la zona de terreno definida por el anterior sector de suelo apto para urbanizar definido en las vigentes Normas Subsidiarias con el añadido de la franja de terreno que llega hasta el casco urbano.

##### *126.1.- Condiciones de desarrollo:*

Se desarrollará mediante la redacción, tramitación y aprobación de los siguientes documentos: Plan Parcial, Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

##### *126.2.- Parámetros de ordenación general:*

Los parámetros más significativos son:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Uso PREDOMINANTE:      | Industrial - Industria General (2ª, 3ª, 4ª categoría) |
| - Superficie aproximada: | 12,54 Has   |
| - Edificabilidad máxima: | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                   |

- Coeficientes ponderación usos:
  - 1,00 uso industrial
  - 0,90 uso terciario
  - 0,75 equipamiento
- Altura máxima: 10,50 m y 2 plantas
- Iniciativa de gestión: Pública
- Sistema de actuación: Cooperación
- Se definen como PROHIBIDOS los siguientes usos:
  - Uso Global Residencial:
    - Pormenorizado Vivienda Unifamiliar 1ª, 2ª y 3ª categoría
    - Pormenorizado Vivienda Colectiva 1ª y 2ª categoría
    - Pormenorizado Vivienda Protec. Oficial 1ª y 2ª categoría
  - Uso Global Industrial:
    - Pormenorizado Agropecuario 1ª, 3ª y 4ª categoría
    - Pormenorizado Almacén 1ª categoría
    - Pormenorizado Talleres 1ª categoría
  - Uso Global Terciario:
    - Pormenorizado Oficinas 3ª categoría
    - Pormenorizado Comercial 3ª categoría
    - Pormenorizado Servicios 1ª categoría
    - Pormenorizado Servicios automóvil 1ª categoría
  - Uso Global Equipamientos:
    - Pormenorizado Comercial 1ª categoría
    - Pormenorizado Administrativo 1ª categoría
    - Pormenorizado Religioso 1ª categoría
  - Uso Global Infraestructuras Territoriales
    - Pormenorizado Carreteras
    - Pormenorizado Ferrocarriles
    - Pormenorizado Obras Hidráulicas
    - Pormenorizado Tratamiento de Residuos

- Se definen como COMPATIBLES el resto de los definidos en las presentes Normas Urbanísticas

#### 126.3.- Otras condiciones:

Se fijan las siguientes:

- El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deberán establecer, definir y regular las actuaciones necesarias para realizar las obras de acondicionamiento precisas para encauzar los pequeños arroyos que cruzan el ámbito de actuación delimitado.

- Se deberá reforzar la ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES municipal a cargo del promotor

- Para conservar el mayor volumen posible de tierra vegetal, se deberá contemplar en el Plan Parcial la gestión de dicho recurso, planificando el modo de retirada de la capa fértil, su conservación y posterior depósito en los espacios libres que vayan a ser ajardinados. En el caso de que se genere volumen de tierra sobrante, se deberá utilizar en espacios degradados próximos, detallándose en el Estudio de Impacto Ambiental o en el Plan Parcial.

- Se respetarán las tipologías rurales utilizándose los materiales característicos y adaptándose al entorno en cuanto a colores y tonos.

- El Estudio de Impacto Ambiental que se redacte para el ámbito recogerá los condicionantes, medidas de control y protectoras planteadas en el Dictamen Medio Ambiental.

#### *126.4.- Parámetros de ordenación detallada:*

Los elementos de ordenación detallada susceptibles de ser modificados por Estudios de Detalle serán regulados en el propio Plan Parcial respetando los elementos de ordenación general y el contenido de los artículos 44 y 45 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León

### **ANEXO VI.1.- TABLA SÍNTESIS DE USOS EN SUELO URBANIZABLE**





## **TÍTULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

### **CAPÍTULO VII.1.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo nº 127.- Régimen urbanístico**

El régimen urbanístico de esta clase de suelo se establece según las indicaciones de los capítulos II y IV del Título I de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

Los propietarios de los suelos calificados como rústicos estarán sujetos a los deberes y limitaciones establecidos en el artículo nº 24 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

Los usos excepcionales en suelo rústico indicados anteriormente se clasifican en uno de estos grupos:

- usos permitidos: compatibles con la protección de cada categoría, no precisando autorización de uso sin perjuicio de exigencia de licencia urbanística y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan
- usos sujetos a autorización excepcional: por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma previa a la concesión de licencia y en los que deba valorarse las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización
- usos prohibidos: los incompatibles con cada categoría de suelo rústico

El procedimiento para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico se tramita y resuelve según lo regulado en el artículo 25.2 de la LUCyL y artículo 306 y siguientes del RUCyL

#### **Artículo nº 128.- Condiciones medioambientales**

Todos los proyectos que se presenten sobre suelo rústico deberán contener una memoria en la que se estudien las incidencias de la actuación con lo contenido en el artículo 307.2 del RUCyL.

#### **Artículo nº 129.- Condiciones higiénico-sanitarias**

Toda edificación que se construya en suelo rústico cumplirá con las siguientes determinaciones:

1º.- Iluminación: las habitaciones vivideras dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de las mismas. Los locales con usos distintos a viviendas destinados a permanencia de personas deberán contar con una iluminación similar a la exigida para vivienda o la artificial que se exija en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo

2º.- Ventilación: las habitaciones tendrán practicables en las ventanas superficies superiores al 50% de la útil de las mismas y los locales con usos distintos a viviendas pero con permanencia de personas de la misma manera

3º.- Abastecimiento de agua: quedará justificado un caudal mínimo de agua por cualquier procedimiento así como su potabilidad

4º.- Evacuación de residuos: no se permitirán los vertidos no depurados a cauces públicos disponiéndose una depuradora mientras que la retirada de residuos sólidos urbanos dependerá del propietario del suelo.

5º.- Vertidos industriales: todos aquellos que contengan elementos de contaminación química deberán contar con sistemas propios de depuración con la aprobación del Organismo competente en la materia

6º.- Residuos ganaderos: prohibidos los vertidos directos a la red de saneamiento pública o cauces naturales, debiendo contar cada explotación con su propio sistema de tratamiento y almacenamiento

7º.- Vertidos de actividades extractivas: serán sometidas a evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a la legislación vigente de la Junta de Castilla y León

#### **Artículo nº 130.- Condiciones de protección de carreteras**

Las edificaciones, construcciones o instalaciones que se proyecten sobre terrenos colindantes con carreteras autonómicas convencionales o caminos estarán a lo dispuesto en la Ley 10/2.008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León así como en el Reglamento que la desarrolla según Decreto 45/2.011, de 28 de julio.

#### **Artículo nº 131.- Condiciones de protección de ferrocarriles**

Las edificaciones, construcciones o instalaciones que se proyecten sobre terrenos colindantes con líneas de ferrocarril estarán a lo dispuesto en la Ley 39/2.003, de 17 de diciembre, del Sector Ferroviario (B.O.E.- nº 276, de 18 de diciembre) y en el Reglamento del mismo aprobado por Real Decreto 2.387/2.004, de 30 de diciembre (B.O.E.- nº 315, de 31 de diciembre de 2.004).

#### **Artículo nº 132.- Condiciones de protección de cementerios**

Se estará a lo dispuesto en las determinaciones del Decreto 16/2.005, de 16 de febrero, de Policía Sanitaria Mortuoria de Castilla y León.

#### **Artículo nº 133.- Condiciones de protección de Bienes de Interés Cultural**

Todos los Bienes de Interés Cultural de acuerdo a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español así como los declarados por la Ley 12/2.002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León deberán estar sometidos a los criterios de intervención señalados en los artículos 38, 39, 40 y 41 de la mencionada Ley 12/2.002

#### **Artículo nº 134.- Condiciones de protección natural**

Todas las obras que se pretendan realizar en las zonas clasificadas como suelo rústico con protección natural deberán cumplir con las determinaciones de la Ley de Aguas y con la autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Duero del Ministerio de Medio Ambiente.

### **Artículo nº 135.- Condiciones de protección del medio ambiente**

Se ajustará al R.D. 1.302/1.986 de 28 de junio sobre Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento R.D. 1.131/1.988 así como a la legislación de la Junta de Castilla y León Ley 8/1.994 así como su Reglamento (Decreto 209/1.995).

Todo proyecto que sea sometido a Evaluación de Impacto Ambiental deberá contar con un ejemplar completo del Estudio y de la Declaración de Impacto Ambiental depositados en el Ayuntamiento de Cantalpino.

### **Artículo nº 136.- Zonificación**

Se clasifica el suelo rústico en las siguientes clases:

- rústico común
- rústico con protección de infraestructuras (carretera)
- rústico con protección de infraestructuras (ferrocarril)
- rústico de entorno urbano (cementerio)
- rústico con protección natural (arroyos y riberas)
- rústico con protección natural (las lagunas denominadas “La Reguera”, “Valhondo”, “Santa Ana” y “Los Centros”)
- rústico con protección natural (los pastizales de las márgenes de los ríos Guareña y Poveda así como los arroyos Valdemoro y Molino)
- rústico con protección natural (el “Cordel de Medina” y la “Vereda Camino Calzada Sardinera)
- rústico de asentamiento tradicional (Revilla)
- rústico de asentamiento tradicional (Cotorillo)
- rústico de asentamiento tradicional (Villafuerte)
- rústico de asentamiento tradicional (Torre de Moncantar)

## CAPÍTULO VII.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

### Artículo nº 137.- Suelo rústico común

Se encuentra definido en el plano de ordenación 4.1.- “Clasificación del suelo” y está sujeto a las determinaciones contenidas en el artículo 31, 51, 52, 53, 54 y 55 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### 137.1.- Condiciones de edificación:

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima:                   .- Unidad mínima de cultivo:
  - .- 6,00 has para terrenos de secano
  - .- 2,00 has para terrenos de regadío
- .- Se admite la propiedad discontinua (únicamente para el cumplimiento de la parcela mínima en usos agropecuarios); es decir, se permitirán edificaciones en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo siempre y cuando la suma de todas las superficies del propietario sea superior a la unidad mínima.
- .- No se exigirá como parcela mínima la unidad mínima de cultivo para aquellas construcciones cuya finalidad sea la protección del mismo en su interior (invernaderos, centros de cultivo de setas y champiñones e hidropónicos)
- .- Para actividades agrarias y/o agroindustriales, la superficie máxima afectada podría extenderse a la superficie resultante de multiplicar la que figure en la Norma por el número de veces que las fincas propiedad del titular contienen la unidad mínima de cultivo.
- Ocupación máxima:           40,00% (sobre la que se va a ejecutar la edificación)
- Retranqueos:                   Mínimo 5,00 m
- Edificabilidad:                0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre la suma de las superficies de las parcelas del propietario)
- Tipología:                      Exenta o aislada
- Altura máxima:               .- 10,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.
  - .- Máxima en cumbre: 12,00 m (en cualquier caso)
- Distancias:                   .- Mínima de 100 m a los límites del suelo urbano o urbanizable
  - .- En explotaciones ganaderas no domésticas las distancias a casco urbano deberán ser de 1.000 m en caso de porcino y 500 m para vacuno, ovino y otras.
- Otras condiciones:           .- Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - .- Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - .- Los servicios mínimos necesarios serán los siguientes:
    - acceso rodado directo desde camino o vía pública
    - abastecimiento de aguas autónomo

- soluciones autónomas para tratamiento de residuos
  - suministro propio de energía eléctrica
- .- materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante

#### *137.2.- Usos permitidos*

Se definen como usos PERMITIDOS los siguientes:

- .- construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética
- .- actividades extractivas (entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto), las canteras y las extracciones áridos o tierras así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento *clasificadas dentro de la sección "A" definidas en el artículo 3º de la Ley 22/1.973, 21 de julio, de Minas (B.O.E.- nº 176 de 24 de julio de 1.973)*. (Son los yacimiento minerales y demás recursos geológicos de escaso valor económico y comercialización geográficamente restringida así como aquellos cuyo único aprovechamiento sea el de obtener fragmentos de tamaño y forma apropiados para su utilización directa en obras de infraestructura, construcción y otros usos que no exijan más operaciones que las de arranque, quebrantado y calibrado)
- .- obras públicas e infraestructuras en general así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - 1º.- el transporte ferroviario, aéreo y fluvial
  - 2º.- la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía
  - 3º.- la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua
  - 4º.- el saneamiento y depuración de aguas residuales
  - 5º.- la recogida y tratamiento de residuos
  - 6º.- las telecomunicaciones
  - 7º.- otros elementos clasificados como infraestructuras por la legislación sectorial

#### *137.3.- Usos autorizables*

Se establecen como usos AUTORIZABLES los siguientes:

- .- construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento
- .- construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población
- .- obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación
- .- otros usos, sean dotaciones, comerciales, industriales, almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público:
  - 1º.- por estar vinculados a cualquier forma de servicio público
  - 2º.- porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos

Deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### *137.4.- Usos prohibidos*

Todos los demás definidos en el artículo 57 del RUCyL y no clasificados como permitidos o autorizables.

#### **Artículo nº 138.- Suelo rústico con protección de infraestructuras (carreteras)**

Se incluyen dentro de esta clase los comprendidos por las carreteras autonómicas, todos sus elementos funcionales (calzadas, arcenes, bermas, obras de drenaje etc...) y su zona de dominio público (tal y como queda definida en la ley 2/1.990 de Carreteras de Castilla y León).

Se deberá aplicar lo establecido en la legislación sectorial definida a tal efecto así como lo contenido en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

#### *138.1.- Condiciones de edificación:*

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima:                   .- Catastral actual.
  - No se exigirá como parcela mínima la unidad mínima de cultivo para aquellas construcciones cuya finalidad esté relacionada con la conservación y mantenimiento de la carretera
- Ocupación máxima:           2,00%
- Retranqueos:                    mínimo 5,00 m
- Edificabilidad:                 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología:                       Exenta o aislada
- Altura máxima:                .- 7,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.
  - Máxima en cumbre: 11,00 m (en cualquier caso)
- Distancias:                    .- 18,00 m a franja destinada a la circulación de vehículos en general (línea blanca)
- Otras condiciones:           .- Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - Los materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante

#### *138.2.- Usos permitidos*

NO se fijan usos PERMITIDOS.





- Otras condiciones:
- Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - Los materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante

#### *139.2.- Usos permitidos*

NO se fijan usos PERMITIDOS.

#### *139.3.- Usos autorizables*

Se establecen como usos AUTORIZABLES los siguientes:

- oras públicas e infraestructuras en general así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- 1º.- el transporte ferroviario, aéreo y fluvial
- 2º.- la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía
- 3º.- la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua
- 4º.- el saneamiento y depuración de aguas residuales
- 5º.- la recogida y tratamiento de residuos
- 6º.- las telecomunicaciones
- 7º.- otros elementos clasificados como infraestructuras por la legislación sectorial

Deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### *139.4.- Usos prohibidos*

Todos los demás definidos en el artículo 57 del RUCyL y no clasificados con permitidos o autorizables.

### **Artículo nº 140.- Suelo rústico de entorno urbano (cementeros)**

Se estará a lo dispuesto en las determinaciones del Decreto 16/2.005, de 16 de febrero, de Policía Sanitaria Mortuoria de Castilla y León modificada en la Disposición Final Primera del Decreto 45/2.009, de 9 de julio por el que se modifica el Decreto 22/2.004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### 140.1.- Condiciones de edificación:

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima:           .- Catastral actual
  - Se admite la propiedad discontinua (únicamente para el cumplimiento de la parcela mínima en usos agropecuarios); es decir, se permitirán edificaciones en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo siempre y cuando la suma de todas las superficies del propietario sea superior a la unidad mínima.
  - No se exigirá como parcela mínima la unidad mínima de cultivo para aquellas construcciones cuya finalidad esté relacionada con la conservación y mantenimiento del cementerio
- Ocupación máxima:    2,00%
- Retranqueos:            mínimo 5,00 m
- Edificabilidad:         0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología:               Exenta o aislada
- Altura máxima:         .- 7,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.
  - Máxima en cumbre: 11,00 m (en cualquier caso)
- Distancias:             .- 10,00 m a cerramientos del cementerio
  - 5,00 m a resto de linderos
- Otras condiciones:     .- Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - Los materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante

#### 140.2.- Usos permitidos

Se fijan como usos PERMITIDOS los siguientes:

- otros usos, sean dotaciones, comerciales, industriales, almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público (vinculados al cementario):

1º.- por estar vinculados a cualquier forma de servicio público

2º.- porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos

#### 140.3.- Usos autorizables

Se establecen como usos AUTORIZABLES los siguientes:

- obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación

- obras públicas e infraestructuras en general así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- 1º.- el transporte ferroviario, aéreo y fluvial
- 2º.- la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía
- 3º.- la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua
- 4º.- el saneamiento y depuración de aguas residuales
- 5º.- la recogida y tratamiento de residuos
- 6º.- las telecomunicaciones
- 7º.- otros elementos clasificados como infraestructuras por la legislación sectorial

Deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### *140.4.- Usos prohibidos*

Todos los demás definidos en el artículo 57 del RUCyL y no clasificados con permitidos o autorizables.

### **Artículo nº 141.- Suelo rústico de asentamiento tradicional (todos los fijados)**

#### *141.1.- Condiciones de edificación:*

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima: catastral existente
- Ocupación máxima: existente
- Retranqueos: existentes
- Edificabilidad: existente
- Tipología: vivienda unifamiliar aislada  
construcción agrícola para almacenamiento de maquinaria y productos
- Altura máxima: vivienda unifamiliar: 7,50 m y dos plantas  
construcción agrícola: 7,50 m a alero, pendiente máxima del 25% y 11,00 m a cumbre
- Distancias: mínima de 100 m límites de suelo urbano o urbanizable
- Otras condiciones:
  - los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - los servicios mínimos necesarios serán los siguientes:
    - acceso rodado directo desde camino o vía pública

- abastecimiento de aguas autónomo
- soluciones autónomas para tratamiento de residuos
- suministro propio de energía eléctrica

#### *141.2.- Usos permitidos*

Se fijan como usos PERMITIDOS los siguientes:

- construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento

#### *141.3.- Usos autorizables*

Se establecen como usos AUTORIZABLES los siguientes:

- obras públicas e infraestructuras en general así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- 1º.- el transporte ferroviario, aéreo y fluvial
- 2º.- la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía
- 3º.- la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua
- 4º.- el saneamiento y depuración de aguas residuales
- 5º.- la recogida y tratamiento de residuos
- 6º.- las telecomunicaciones
- 7º.- otros elementos clasificados como infraestructuras por la legislación sectorial

#### *141.4.- Usos prohibidos*

Todos los demás definidos en el artículo 57 del RUCyL y no clasificados con permitidos o autorizables.

### **Artículo nº 142.- Suelo rústico con protección natural**

Dentro de este grupo de suelo rústico se engloban, entre otros, todos los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales así como las zonas de servidumbre de las riberas así como las lagunas denominadas “La Reguera”, “Valhondo”, “Santa Ana” y “Los Centers, los pastizales de las márgenes de los ríos Guareña y Poveda, los encinares de “Querqus Ilex” y los pinares aislados.

Igualmente se clasifican dentro de este grupo las zonas siguientes: “bosque”, “bosque de plantación”, “bosque adhesionado”, “herbazal”, “árboles fuera de monte (alineaciones)”, “mosaico arbolado sobre cultivo o prado” y “cultivo con arbolado disperso”.

### 142.1.- Condiciones de edificación

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima:                   .- Unidad mínima de cultivo:
  - 6,00 has para terrenos de secano
  - 2,00 has para terrenos de regadío
- Se admite la propiedad discontinua; es decir, se permitirán edificaciones en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo siempre y cuando la suma de todas las superficies del propietario sea superior a la unidad mínima.
- Ocupación máxima:           20,00%
- Retranqueos:                   mínimo 10,00 m
- Edificabilidad:                0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología:                      Exenta o aislada
- Altura máxima:               .- 7,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.
  - Máxima en cumbre: 11,00 m (en cualquier caso)
- Distancias:                   .- 10,00 m a la orilla del cauce aunque sea no permanente
- Otras condiciones:           .- Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - Los materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante
  - A los efectos de lo dispuesto en el artículo 64.2.- del RUCyL y de conformidad con el artículo 51 a y g del mismo, a modo de ejemplo, en los de bosque, se ha de admitir la ubicación de industrias agrarias íntimamente relacionadas con la producción (molinos de piensos para alimentación de ganado de las fincas, fábricas artesanales de quesos y envasados o centros de envasado de miel y polen) y de otras construcciones tradicionales (plazas de tientas o instalaciones ligadas al ganado bravo), construcciones para la elaboración y almacenamiento de carbones vegetales y leña y de viviendas vinculadas a la actividad (en caso de fincas que superen las 80 has).
  - La vinculación de una posible industria agraria a esta tipología de suelo viene fundamentada por el criterio de extensividad para la explotación de ganado, estableciéndose una densidad máxima de 2,40 U.G.M./ha para sus dimensiones máximas.

### 142.2.- Usos permitidos

NO se fijan usos PERMITIDOS.

### 142.3.- Usos autorizables

Se fijan los siguientes usos AUTORIZABLES:

- construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal, piscícola y cinegética

Deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### 142.4.- Usos prohibidos

Todos los demás definidos en el artículo 57 del RUCyL y no clasificados con permitidos o autorizables.

### Artículo nº 143.- Suelo rústico con protección cultural:

Dentro de este grupo de suelo rústico se engloban todos los elementos incluidos en el Documento nº7 “Catálogo” excepto la “Iglesia de San Pedro Apóstol”. Son los siguientes:

- |                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Elemento nº 01: “RIO POVEDA”      | Yacimiento Arqueológico (Grado 2) |
| - Elemento nº 02: “CERRO COTORILLO” | Yacimiento Arqueológico (Grado 2) |
| - Elemento nº 03: “EL PARRAL”       | Yacimiento Arqueológico (Grado 2) |
| - Elemento nº 04: “FUENTES VIEJAS”  | Yacimiento Arqueológico (Grado 2) |
| - Elemento nº 05: “LA ALAMEDA”      | Yacimiento Arqueológico (Grado 2) |
| - Elemento nº 06: “LOS VILLARES”    | Yacimiento Arqueológico (Grado 2) |
| - Elemento nº 07: “PRADO DE ERMITA” | Yacimiento Arqueológico (Grado 2) |
| - Elemento nº 08: “CASASOLA”        | Hallazgo Aislado (Grado 3)        |
| - Elemento nº 09: “REGUERA GRANDE”  | Yacimiento Arqueológico (Grado 2) |

### 143.1.- Condiciones de edificación

Se establecen las siguientes:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| - Parcela mínima:   | - Unidad mínima de cultivo: <ul style="list-style-type: none"><li>- 6,00 has para terrenos de secano</li><li>- 2,00 has para terrenos de regadío</li></ul>  |
|                     | - Se admite la propiedad discontinua; es decir, se permitirán edificaciones en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo siempre y cuando la suma de todas las superficies del propietario sea superior a la unidad mínima. |
| - Ocupación máxima: | 20,00%  |
| - Retranqueos:      | mínimo 10,00 m  |
| - Edificabilidad:   | 0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| - Tipología:        | Exenta o aislada  |
| - Altura máxima:    | - 7,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.<br>- Máxima en cumbre: 11,00 m (en cualquier caso)   |
| - Distancias:       | - 10,00 m a la orilla del cauce aunque sea no permanente  |

- Otras condiciones:
- Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - Se aplicarán las condiciones fijadas en las fichas del catálogo
  - Los materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante

#### 143.2.- Usos permitidos

NO se fijan usos PERMITIDOS.

#### 143.3.- Usos autorizables

NO se fijan usos AUTORIZABLES.

#### 143.4.- Usos prohibidos

TODOS los definidos en el artículo 57 del RUCyL.

### **CAPÍTULO VII.3.- CONDICIONES PARTICULARES EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

#### **Artículo nº 144.- Condiciones de la edificación en suelo rústico común**

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima:
  - Unidad mínima de cultivo:
    - 6,00 has para terrenos de secano
    - 2,00 has para terrenos de regadío
  - Se admite la propiedad discontinua (únicamente para el cumplimiento de la parcela mínima en usos agropecuarios); es decir, se permitirán edificaciones en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo siempre y cuando la suma de todas las superficies del propietario sea superior a la unidad mínima.
  - No se exigirá como parcela mínima la unidad mínima de cultivo para aquellas construcciones cuya finalidad sea la protección del mismo en su interior (invernaderos, centros de cultivo de setas y champiñones e hidropónicos)
  - Para actividades agrarias y/o agroindustriales, el área máxima afectada podría extenderse a la superficie resultante de multiplicar la que figure en la Norma por el número de veces que las fincas propiedad del titular contienen la unidad mínima de cultivo.
- Ocupación máxima: 40,00% (sobre la que se va a ejecutar la edificación)

- Retranqueos: Mínimo 5,00 m
- Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre la suma de las superficies de las parcelas del propietario)
- Tipología: Exenta o aislada
- Altura máxima:
  - 10,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.
  - Máxima en cumbre: 12,00 m (en cualquier caso)
- Distancias:
  - Mínima de 100 m a los límites del suelo urbano o urbanizable
  - En explotaciones ganaderas no domésticas las distancias a casco urbano deberán ser de 1.000 m en caso de porcino y 500 m para vacuno, ovino y otras.
- Otras condiciones:
  - Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - Los servicios mínimos necesarios serán los siguientes:
    - acceso rodado directo desde camino o vía pública
    - abastecimiento de aguas autónomo
    - soluciones autónomas para tratamiento de residuos
    - suministro propio de energía eléctrica
  - materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante

#### **Artículo nº 145.- Condiciones de edificación suelo rústico protección infraestructuras (carreteras)**

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima:
  - Catastral actual.
  - No se exigirá como parcela mínima la unidad mínima de cultivo para aquellas construcciones cuya finalidad esté relacionada con la conservación y mantenimiento de la carretera
- Ocupación máxima: 20,00%
- Retranqueos: mínimo 5,00 m
- Edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología: Exenta o aislada
- Altura máxima:
  - 7,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.
  - Máxima en cumbre: 11,00 m (en cualquier caso)
- Distancias:
  - 18,00 m a franja destinada a la circulación de vehículos en general (línea blanca)
- Otras condiciones:
  - Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas



- Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
- Los materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante

#### **Artículo nº 146.- Condiciones edificación suelo rústico protección infraestructuras (ferrocarriles)**

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima:           .- Catastral actual.
  - No se exigirá como parcela mínima la unidad mínima de cultivo para aquellas construcciones cuya finalidad esté relacionada con la conservación y mantenimiento de la instalación ferroviaria
- Ocupación máxima:    2,00%
- Retranqueos:            mínimo 5,00 m
- Edificabilidad:         0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología:               Exenta o aislada
- Altura máxima:         .- 7,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.
  - Máxima en cumbre: 11,00 m (en cualquier caso)
- Distancias:             .- 20,00 m al rail más cercano
- Otras condiciones:     .- Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - Los materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante

#### **Artículo nº 147.- Condiciones de la edificación en suelo rústico de entorno urbano (cementeros)**

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima:           .- Catastral actual
  - Se admite la propiedad discontinua (únicamente para el cumplimiento de la parcela mínima en usos agropecuarios); es decir, se permitirán edificaciones en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo siempre y cuando la suma de todas las superficies del propietario sea superior a la unidad mínima.
  - No se exigirá como parcela mínima la unidad mínima de cultivo para aquellas construcciones cuya finalidad esté relacionada con la conservación y mantenimiento del cementerio
- Ocupación máxima:    20,00%
- Retranqueos:            mínimo 5,00 m
- Edificabilidad:         0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología:               Exenta o aislada

- Altura máxima:
  - 7,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.
  - Máxima en cumbre: 11,00 m (en cualquier caso)
- Distancias:
  - 10,00 m a cerramientos del cementerio
  - 5,00 m a resto de linderos
- Otras condiciones:
  - Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - Los servicios mínimos necesarios serán los siguientes:
    - acceso rodado directo desde camino o vía pública
    - abastecimiento de aguas autónomo
    - soluciones autónomas para tratamiento de residuos
    - suministro propio de energía eléctrica
  - Los materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante

#### **Artículo nº 148.- Condiciones de la edificación en suelo rústico de asentamiento tradicional**

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima: catastral existente
- Ocupación máxima: existente
- Retranqueos: existentes
- Edificabilidad: existente
- Tipología:
  - vivienda unifamiliar aislada
  - construcción agrícola para almacenamiento de maquinaria y productos
- Altura máxima:
  - vivienda unifamiliar: 7,50 m y dos plantas
  - construcción agrícola: 7,50 m a alero, pendiente máxima del 25% y 11,00 m a cumbre
- Distancias:
  - mínima de 100 m límites de suelo urbano o urbanizable
- Otras condiciones:
  - los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - los servicios mínimos necesarios serán los siguientes:
    - acceso rodado directo desde camino o vía pública
    - abastecimiento de aguas autónomo
    - soluciones autónomas para tratamiento de residuos
    - suministro propio de energía eléctrica

**Artículo nº 149.- Condiciones de la edificación en suelo rústico con protección natural**

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima:
  - Unidad mínima de cultivo:
    - 6,00 has para terrenos de secano
    - 2,00 has para terrenos de regadío
  - Se admite la propiedad discontinua; es decir, se permitirán edificaciones en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo siempre y cuando la suma de todas las superficies del propietario sea superior a la unidad mínima.
  - No se exigirá como parcela mínima la unidad mínima de cultivo para aquellas construcciones cuya finalidad sea la protección del mismo en su
- Ocupación máxima: 20,00%
- Retranqueos: mínimo 10,00 m
- Edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología: Exenta o aislada
- Altura máxima:
  - 7,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.
  - Máxima en cumbre: 11,00 m (en cualquier caso)
- Distancias:
  - 10,00 m a la orilla del cauce aunque sea no permanente
- Otras condiciones:
  - Los cerramientos de los límites de la parcela serán diáfanos, prohibiéndose paredes ciegas o muros de más de 1,50 m de altura y estarán separados como mínimo 3,00 m del borde o arista exterior de la cuneta en los caminos, cañadas o vías públicas
  - Las parcelas que se delimiten deberán conservar el perfil y configuración del suelo natural sin ninguna clase de pavimentación o movimiento de tierras
  - Los materiales de construcción deberán estar integrados y adaptados en cuanto a forma, tipología y colores con el medio circundante

**Artículo nº 150.- Condiciones de la edificación en suelo rústico con protección cultural:**

Se establecen las siguientes:

- Parcela mínima:
  - Unidad mínima de cultivo:
    - 6,00 has para terrenos de secano
    - 2,00 has para terrenos de regadío
  - Se admite la propiedad discontinua; es decir, se permitirán edificaciones en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo siempre y cuando la suma de todas las superficies del propietario sea superior a la unidad mínima.
- Ocupación máxima: 20,00%
- Retranqueos: mínimo 10,00 m
- Edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Tipología: Exenta o aislada
- Altura máxima:
  - 7,50 m a alero y pendiente máxima del 25%.
  - Máxima en cumbre: 11,00 m (en cualquier caso)



	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL, PISCÍCOLA Y CINEGÉTICA	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (EXPLOTACIONES MINERAS BAJO TIERRA Y A CIELO ABIERTO, CANTERAS, EXTRACCIONES DE ÁRIDOS O TIERRAS) Y CONSTRUCCIONES VINCULADAS	OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NECESARIAS PARA EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN Y SERVICIO	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (incluso OBTENCIÓN MATERIALES CONSTRUCCIÓN)	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO NUEVO NÚCLEO	OBRAS DE REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES NO DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN	OTROS USOS DOTACIONALES, COMERCIALES, INDUSTRIALES, ALMACENAMIENTO, VINCULADOS AL OCIO O CUALQUIER TIPO DE INTERÉS PÚBLICO
SUELO RÚSTICO COMÚN	P	P*	P	A	A	A	A
SUELO RÚSTICO PROT. INFRAESTRUCT. (carreteras)	Pr	Pr	A	Pr	Pr	Pr	Pr
SUELO RÚSTICO PROT. INFRAESTRUCT. (ferrocarril)	Pr	Pr	A	Pr	Pr	Pr	Pr
SUELO RÚSTICO ENTORNO URBANO (cementerio)	Pr	Pr	A	Pr	Pr	A	P**
SUELO RÚSTICO ASENT. TRADICIONAL	Pr	Pr	A	P	Pr	Pr	Pr
SUELO RÚSTICO PROT. NATURAL	A***	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
SUELO RÚSTICO PROT. CULTURAL	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr

P = USO PERMITIDO

A = USO AUTORIZABLE

Pr = USO PROHIBIDO

\* Artículo 3º Ley 22/1.973, de 21 de Julio, de Minas: “los yacimientos minerales y demás recursos geológicos de escaso valor económico y comercialización geográficamente restringida así como aquellos cuyo único aprovechamiento sea el de obtener fragmentos de tamaño y forma apropiados para su utilización directa en obras de infraestructuras, construcción y otros usos que no exijan más operaciones que las de arranque, quebrantado y calibrado”

\*\* Vinculados al cementerio

\*\*\* Actividad forestal, piscícola o cinegética

## **TÍTULO VIII.- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

### **CAPÍTULO VIII.1.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

#### **Artículo nº 151.- Planeamiento de desarrollo**

Los Planes Parciales aprobados se desarrollarán como polígonos completos y en los plazos máximos definidos en los planes de etapas que deberán obligatoriamente que definir cada uno de ellos.

Se podrán constituir en los sectores de suelo urbanizable, entidades urbanísticas colaboradoras para mejorar la responsabilidad de las juntas de compensación o de las uniones de propietarios en la gestión de los servicios urbanísticos así como para el mantenimiento de los espacios libres.

### **CAPÍTULO VIII.2.- GESTIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo nº 152.- Gestión Urbanística**

El desarrollo completo de los sectores que se clasifiquen como suelo urbanizable se realizará mediante actuaciones integradas tal y como se definen en el Título III de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada de tal manera que la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que se establezca para la ordenación detallada del sector habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante la elección de alguno de los sistemas regulados en dicha Ley y que son:

- .- por concierto
- .- por compensación
- .- por cooperación
- .- por concurrencia
- .- por expropiación

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

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando no estén contenidos en aquel y financiando los gastos de urbanización que procedan sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

## **Artículo nº 153.- Modo de ejecución, plazos y conservación de la urbanización**

### *153.1.- Modo de ejecución*

De conformidad con los principios de actuación urbanística, las obras de urbanización interiores del Sector serán sufragadas íntegramente por los propietarios de los aprovechamientos materializables en el mismo con la proporción que les corresponda.

Del mismo modo y tal y como se recoge en la legislación urbanística aplicable (art. 20.2 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León) el deber de urbanizar se hace, así mismo, extensible a las obras exteriores al Sector necesarias para garantizar la adecuada conexión de éste con la red viaria y las infraestructuras existentes por lo que los costes inherentes a las mismas se considerarán a todos los efectos imputables al Sector y por tanto habrán de sufragarse por los propietarios afectados, sin perjuicio de los acuerdos o convenios a que hubiera lugar con la Administración actuante o las Compañías Suministradoras con el fin de optimizar las inversiones.

Una vez aprobada definitivamente la ordenación detallada aquí propuesta, los propietarios afectados presentarán para su aprobación tanto el Proyecto de Reparcelación necesario para efectuar las cesiones y la equidistribución de beneficios y cargas como el Proyecto de Urbanización necesario para acometer físicamente las obras de urbanización.

Durante la ejecución de las obras, las mismas podrán ser inspeccionadas por los servicios técnicos municipales al objeto de comprobar “in situ” que su ejecución se ajusta al proyecto aprobado.

Ejecutadas las obras de urbanización e inmediatamente después de que se emita el certificado final de obra por el técnico-director, se solicitará del Ayuntamiento la recepción provisional de las mismas, la cual deberá resolverse dentro de los treinta días hábiles siguientes a dicha petición, señalando el Ayuntamiento de Cantalpino día y hora para tal acto.

El acta de recepción se extenderá por los representantes del Ayuntamiento e intervendrán en la misma el promotor del Plan y el técnico-director de las mismas, siendo firmada aquella por todos los intervinientes en el acto, previo examen y conformidad de las obras ejecutadas.

En este Acta de Recepción Provisional, deberá señalarse cualquier corrección o reparación que deba efectuarse en las obras que no afecten a la terminación y utilización de las mismas.

Una vez recibidas provisionalmente las obras y transcurrido el plazo de un año, se procederá por las mismas partes, a instancias de cualquiera de ellos, a la recepción definitiva de ellas cuyo acto quedará acreditado de igual forma mediante la expedición y suscripción de la oportuna acta de conformidad.

La reparación de los desperfectos que pudieran surgir durante el periodo de garantía correrá a cargo de los agentes que realizaron las obras de urbanización.

Por el contrario, la firma del acta de recepción implica la cesión de la obra urbanizada al Ayuntamiento y la adquisición de la misma por éste sin perjuicio de que su mantenimiento y conservación correspondan a la entidad promotora y/o a la futura comunidad de propietarios, de conformidad con lo dispuesto en este anexo.

En cualquier caso, pasado un año desde que se hubiera solicitado del Ayuntamiento la recepción provisional de las obras, por silencio administrativo y aunque no se hubiere procedido a su recepción provisional y definitiva en la forma señalada anteriormente, las mismas pasarán a propiedad del Ayuntamiento.

*153.2.- Plazos:*

Según lo indicado en el correspondiente Plan Parcial.

*153.3.- Conservación y mantenimiento*

Para la conservación y mantenimiento de toda la zona urbanizada se procederá de la siguiente forma:

1.- Las zonas, servicios e infraestructuras de carácter público y cedidos al Ayuntamiento serán mantenidas, como ya se ha indicado, por la entidad promotora y/o por la futura comunidad de propietarios que habrá de subrogarse en los compromisos y obligaciones de la entidad transmitente hasta que el Ayuntamiento tenga viabilidad para su mantenimiento y acepte expresamente asumir dicha carga.

Se excluye de dicha obligatoriedad:

- .- la conservación y mantenimiento del emisario de saneamiento
- .- la limpieza de los viales
- .- el suministro de energía eléctrica para la red de alumbrado
- .- las labores de jardinería que serán a cargo de la administración municipal una vez se proceda a la recepción municipal de las obras.

2.- Las zonas, servicios e instalaciones de carácter privado serán mantenidas y conservadas de forma proporcional por los promotores o propietarios adquirientes de las parcelas.

3.- La limpieza y recogida de basuras corresponde al servicio municipal o a la empresa que se encargue del mismo previo abono de las tasas correspondientes establecidas por



**ANEXO VIII.I.- DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO**

**FICHA SÍNTESIS DE DATOS DEL PLANEAMIENTO**

**DATOS GENERALES**

**DATOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO**

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

TIPO DE PLANEAMIENTO: GENERAL MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO: SÍ

NOMBRE DEL MUNICIPIO: CANTALPINO PROVINCIA: SALAMANCA

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

**OTROS DATOS DE INTERÉS**

POBLACIÓN (habitantes): 1.069

SUPERFICIE MUNICIPAL: 78.568.797,407 m<sup>2</sup>

**REDACTORES**

ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ (I.C.C.P.)

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**

CLASES DE SUELO:		CATEGORÍAS DEL SUELO:					
URBANO (m <sup>2</sup> ) =	553.126,808	URBANO:		URBANIZABLE:		RÚSTICO:	
URBANIZABLE (m <sup>2</sup> ) =	125.378,115	SU-C =	571.319,461	SUR-D=	125.378,115	SRC =	56.229.875,320
RÚSTICO (m <sup>2</sup> ) =	77.872.099,830	SU-NC =	0,000	SUR-N =	0,000	SRPI(CARR) =	243.544,240
TOTAL (m <sup>2</sup> ) =	78.550.604,750	TOTAL (m <sup>2</sup> ) =	571.319,461	TOTAL (m <sup>2</sup> ) =	125.378,115	SREU(CBM) =	18.809,625
						SRPI(FFCC) =	778.600,205
						SRAT =	67.231,141
						SRPN =	20.388.116,570
						SRPC =	127.730,079
						TOTAL (m <sup>2</sup> ) =	77.872.099,830

**ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO:**

SECTORES EN SUR-D:	SECTORES EN SU-NC:
SECTOR SURD-1 "LOS PERALES"	No se han definido en esta revisión de N.U.M.

**DOTACIONES URBANÍSTICAS:**

DOT. URBANÍSTICAS:	SISTEMAS GENERALES:	SISTEMAS LOCALES:	TOTALES:
EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ) = 18.484,134	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ) = 0,000	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ) = 0,000	EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> ) = 18.484,134
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ) = 3.135,126	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ) = 0,000	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ) = 0,000	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> ) = 3.135,126
SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ) = 200,000	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ) = 0,000	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ) = 0,000	SERVICIOS URBANOS (m <sup>2</sup> ) = 200,000
INFR. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ) = 0,000	INFR. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ) = 0,000	INFR. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ) = 0,000	INFR. TERRITORIALES (m <sup>2</sup> ) = 0,000
TOTAL (m <sup>2</sup> ) = 21.619,260	TOTAL (m <sup>2</sup> ) = 0,000	TOTAL (m <sup>2</sup> ) = 0,000	TOTAL (m <sup>2</sup> ) = 21.619,260

## **ANEXO VIII.2.- FICHAS DE SECTORES DE SU-NC**

No se han definido sectores de suelo urbano no consolidado en estas Normas Urbanísticas.

ANEXO VIII.3.- FICHAS DE SECTORES DE SUR

## FICHA DEL SECTOR SUR-1 "LOS PERALES"

### DATOS GENERALES

#### PLANEAMIENTO GENERAL

**NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:** REVISIÓN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

**TIPO DE PLANEAMIENTO:** GENERAL **MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO:** sí

**NOMBRE DEL MUNICIPIO:** CANTALPINO **PROVINCIA:** SALAMANCA

**FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:**

### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL:

<b>SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>):</b> 125.378,115	<b>SUPERFICIE CON SS.GG. (m<sup>2</sup>):</b> 125.378,115
<b>DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b> 0,50	<b>PLAZO PARA O.D. (años):</b> 15 años
<b>USO PREDOMINANTE:</b> INDUSTRIAL GENERAL (2ª, 3ª y 4ª cat.)	<b>ÍNDICE VARIEDAD USO (%):</b> 0,000
<b>CATEGORÍA DE SUELO:</b> URBANIZABLE	<b>ASUMIDO:</b> NO
<b>DENSIDAD POBLACIÓN (viv/ha):</b> NO APLICA	<b>ÍNDICE INTEGRACIÓN SOCIAL (%):</b> NO APLICA
<b>ÍNDICE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):</b> NO APLICA	

### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA:

#### APROVECHAMIENTO MEDIO (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):

##### SISTEMAS GENERALES:

**VÍAS PÚBLICAS (m<sup>2</sup>):**

**SERVICIOS URBANOS (m<sup>2</sup>):**

**ESPACIOS LIBRES PÚBL. (m<sup>2</sup>):**

**EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>):**

#### APROVECHAMIENTO TOTAL (m<sup>2</sup>):

##### SISTEMAS LOCALES:

**PLAZAS APARCAMIENTO (uds):**

**VÍAS PÚBLICAS (m<sup>2</sup>):**

**SERVICIOS URBANOS (m<sup>2</sup>):**

**ESPACIOS LIBRES PÚBL. (m<sup>2</sup>):**

**EQUIPAMIENTOS (m<sup>2</sup>):**

#### OTROS DATOS:

**Nº UNIDADES ACTUACIÓN:**

**USOS FUERA DE ORDENACIÓN:**

**ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO:**

#### VIVIENDAS:

**LIBRES:**

**PROTEGIDAS:**

**TOTALES:**

#### PLAZOS:

**URBANIZACIÓN:**

**CESIÓN:**

**EDIFICACIÓN:**

### OBSERVACIONES:

Salamanca, 27 de diciembre de 2.012

El Redactor de la Normativa Urbanística (DN-NU):

Fdo: Isidro Mesonero Álvarez  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**DILIGENCIA:**

Este texto presentado para publicación en el BOCyL fue aprobado provisionalmente por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Cantalpino de fecha 27 de noviembre de 2.012 y cuenta con las modificaciones aprobadas por la C.T.U. en su sesión de 17 de diciembre de 2.012

El Secretario Municipal:

Fdo: D. Julián Mateos Galache