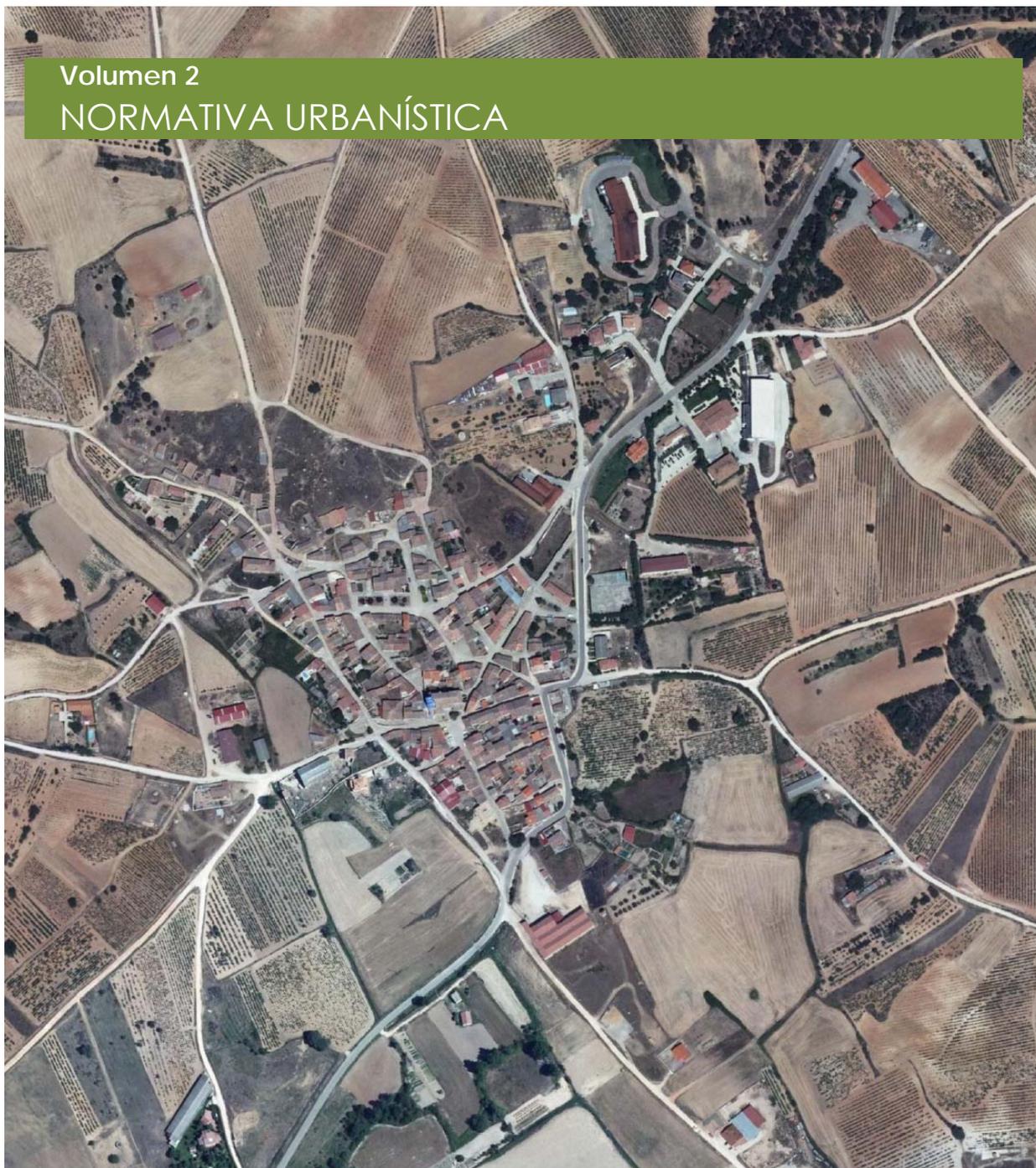


Volumen 2
NORMATIVA URBANÍSTICA



REVISIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Quintana del Pidio (Burgos)

AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DEL PIDIO

DOC. PARA APROBACIÓN INICIAL
Diciembre 2019

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	2
CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA	2
CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA	3
CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO	4
CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES	4
CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	4
CAPÍTULO 6. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	7
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	9
CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL	11
CAPÍTULO 2. USO TERCARIO	13
CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	14
CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL	15
CAPÍTULO 5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	18
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	21
CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA	21
CAPÍTULO 2. CALIDAD e HIGIENE	31
CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS	34
CAPÍTULO 4. SEGURIDAD	39
CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES	41
CAPÍTULO 6. REGULACIÓN USOS NO LEGALIZADOS, DISCONFORMES Y FUERA DE ORDENACIÓN	48
TÍTULO IV. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN	50
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS	51
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	52
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS	53
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	62
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	61
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN	62
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	90
TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	93
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	93
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO	95
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	98
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LOS USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO	104
TÍTULO VII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMA URBANÍSTICAS	112
CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	112
CAPÍTULO 2. APLICACIÓN URBANÍSTICA	112
CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	113
CAPÍTULO 4. LICENCIAS URBANÍSTICAS	115
CAPÍTULO 5. CONTROL URBANÍSTICO	118

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. El objeto de este documento es la Revisión de planeamiento municipal debido a la total reconsideración de la ordenación general vigente, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NSM), así como la de establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas a la actual legislación de rango estatal y autonómico en vigor (art. 57 LUCyL y concordante art.168 del RUCyL).
2. El ámbito de aplicación de esta Revisión abarca a todo el término municipal de QUINTANA DEL PIDIO.

Artículo 2. Legislación urbanística

1. En el presente documento normativo se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
 - Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
 - Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).
2. En todo lo no regulado por las Normas Urbanísticas Municipales, serán de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico, como sectorial.
3. En la redacción se ha tenido en cuenta, además:
 - ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
 - Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCyL).

Artículo 3. Vigencia

1. Lo contenido en los documentos que integran la Revisión, en adelante, NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE QUINTANA DEL PIDIO (NUM), entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAyU) y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCyL).
2. Su vigencia será indefinida, conforme lo dispuesto en el art. 56 LUCyL y art. 167 RUCyL.

Artículo 4. Revisión y sustitución

1. La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad. La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado, según se indica en el art. 57 de la LUCyL.
2. Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas Urbanísticas por el instrumento de planeamiento adecuado.
3. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los arts. 50 a 54 de la LUCyL para la elaboración y aprobación del planeamiento general. Dada la discreta dinámica demográfica y edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos o turísticos, llevaran al desarrollo de iniciativas de segunda residencia.

Artículo 5. Modificaciones

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas se considerará como mo-

dificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el art. 58 LUCyL – art.169 RUCyL.

Artículo 6. Supletoriedad

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa Urbanística, se-
rá de aplicación lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), el texto refundido de la Ley de
Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ) y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las Normas Subsidiarias de
Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Burgos (NSP), sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación
vigente sea de aplicación.

CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA

Artículo 7. Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales

1. Las Normas Urbanísticas Municipales están formadas por los siguientes documentos:

a) Volumen I:

- DI-MI Memoria Informativa
- DI-PI Planos de Información
- DI-IA Informe de Sostenibilidad Ambiental

Como documentación complementaria:

- DI-EH Estudio Hidrológico-Hidráulico
- DI-PA Prospección Arqueológica

b) Volumen II:

- DN-MV Memoria Vinculante
- DN-NU Normativa Urbanística
- DN-PO Planos de Ordenación
- DN-CT Catálogo

Como documentación complementaria:

- DN-EA Estudio Arqueológico

2. El carácter vinculante de estos documentos es el que confiere la LUCyL y RUCyL. Las determinaciones que con-
tienen serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las administraciones, sin perjuicio
de las facultades que correspondan a las distintas Administraciones.

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

1. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán con base a los criterios que tengan en
cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social y física del momento en que se han de
aplicar. En otros supuestos, en los que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultu-
ral, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor
escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán
estas últimas.

3. El orden de prelación de los documentos de las Normas es el siguiente:

- 1º. Planos de Ordenación
- 2º. Normativa Urbanística Particular
- 3º. Normativa Urbanística General
- 4º. Catálogo
- 5º. Memorias

CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 9. Clasificación del suelo

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

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

Artículo 10. Régimen del suelo

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

CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

Artículo 11. Determinaciones de Ordenación General

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

2. En el Suelo Urbano No Consolidado, son determinaciones de Ordenación General la delimitación de los sectores, sus densidades máximas de edificación y de población, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, los índices de variedad urbana e integración social y el plazo para aprobar la ordenación detallada, expresados en las Fichas de cada Sector.

Artículo 12. Objetivos generales de las Normas Urbanísticas Municipales

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

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Artículo 13. Pautas de catalogación

1. Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan, como uno de sus Instrumentos Normativos, un Catálogo de elementos que, por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser protegidos, conservados o recuperados. Determinados inmuebles, tanto edificios, como instalaciones, construcciones y espacios están adscritos a un régimen especial que contempla la finalidad de su conservación, total o parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización.

2. A estos efectos y como documentos de estas Normas Urbanísticas, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de Edificaciones protegidas, cuyo régimen específico y diferenciado de edificación y uso se regula en este Capítulo y en otros por remisión. Los blasones de piedra y el rollo de justicia del mismo material tienen la declaración genérica de Bien de Interés Cultural (BIC), según lo estipulado en el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Se realiza asimismo un Catálogo Arqueológico, que recoge los yacimientos y lugares con valores arqueológicos del municipio y que se incorpora a las Normas Urbanísticas con el mismo valor que el Catálogo.

3. El Catálogo de elementos arquitectónicos, así como el Catálogo Arqueológico, se recogen con su documenta-

ción gráfica correspondiente.

Artículo 14. Niveles de protección

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

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

Artículo 15. Nivel de protección integral

1. Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior. Las obras permitidas son las de conservación y restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.
2. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), e informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (CTPC), las obras de rehabilitación y consolidación; así como la reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la segregación de parcelas, la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 16. Nivel de protección estructural

1. Se aplica a los edificios de valor histórico, arquitectónico, artístico o singular en su configuración volumétrica exterior y tipológica, y con una conformación interior adecuada, aunque insuficiente (por estado o por incompatibilidad con los usos) para que se requiera su protección integral.
2. El nivel de protección abarca elementos de planta, de fachada y de volumen, así como condiciones de ocupación, implantación y morfología de la parcela. También se protegen los accesos y los núcleos de escalera.
3. Las obras permitidas son las de restauración, conservación y reconstrucción, así como las obras de rehabilitación que no modifiquen la volumetría ni añadan elementos estructurales. No está permitida la segregación de parcelas.

Artículo 17. Nivel de protección ambiental

1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.
2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de rehabilitación, restauración, consolidación y reconstrucción. En los casos de rehabilitación, reconstrucción o conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en los Planos de Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable, salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 18. Niveles de protección de yacimientos arqueológicos

1. De acuerdo con lo preceptuado en el art. 54º de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se ha elaborado un Catálogo de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y las normas necesarias para su protección el cual se acompaña como anexo. Dicho catálogo se ha efectuado mediante una prospección arqueológica de tipo selectivo para la comprobación de bienes y de tipo intensivo sobre los nuevos espacios

que cambian de clasificación.

2. A los efectos de clasificación del suelo, todos los yacimientos arqueológicos ubicados en Suelo Rústico mantienen la consideración de Suelo Rústico con Protección Cultural, en aplicación a lo establecido en el apartado 3º del citado artículo y en lo dispuesto en el apartado 2.3 del art. 92 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. El ámbito de protección arqueológica se ha extendido a aquellos bienes de Patrimonio Edificado y a sus entornos que pueden albergar elementos arqueológicos asociados. En los bienes arqueológicos del catálogo, cualquier actuación prevista, sea ésta pública o privada, estará sometida a su valoración previa por parte del organismo competente (CTPC, o Comisión del Patrimonio de Cultura de Castilla y León), que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas, condicionándose la ejecución de estas a la realización de las intervenciones arqueológicas que lleva aparejadas el nivel de protección atribuido en el Catálogo Arqueológico.
4. Para la concesión de la licencia municipal será precisa la presentación, por el promotor de las obras, de un informe arqueológico suscrito por técnico competente, sobre los resultados obtenidos en la intervención en el espacio afectado por las obras, además de establecer (en función de los mismos) las medidas correctoras que deben adoptarse o, en caso de ser preciso, la necesidad de efectuar otras actuaciones arqueológicas de mayor calado para completar la correcta documentación del bien arqueológico. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura para su aprobación por el órgano competente.
5. Si las intervenciones llevadas a cabo sacaran a la luz restos arqueológicos que necesiten ser conservados in situ, se deberán articular las medidas que procedan al respecto, con arreglo a la ley.

Artículo 19. Tipos de obras en los elementos catalogados

1. Se definen las siguientes actuaciones: Restauración, Conservación, Rehabilitación, Consolidación y Reconstrucción. Cualquier intervención en los elementos catalogados con la declaración de BIC y en sus entornos de protección tendrá que obtener con carácter previo a la obtención de la licencia de obras, la autorización de la CTPC.
2. Para garantizar que no se pierdan los edificios de singular valor existentes en el municipio, en el inicio del expediente de declaración de ruina en cualquier edificio o elemento declarado BIC o incluido en el Catálogo de Edificaciones protegidas se estará a lo dispuesto en la normativa de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

a) Actuaciones de Restauración.

- 1º. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.
- 2º. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.
- 3º. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a normativa técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

b) Actuaciones de Conservación.

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

c) Actuaciones de Rehabilitación.

- 1º. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

2º. Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de estos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

d) Actuaciones de Consolidación.

1º. Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

2º. Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

e) Actuaciones de Reconstrucción.

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

Artículo 20. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico

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

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

2. Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado inmediatamente por los promotores y la dirección facultativa de las obras al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, procediendo a su paralización en el acto, en virtud del artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

CAPÍTULO 6. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 21. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia

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

a) Relativa a patrimonio cultural:

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

b) Relativa a comunicaciones, transporte energético y minería:

- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.
- Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Ley 6/1992 de 18 de diciembre, de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

- Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.
- Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de septiembre) y por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre).

c) Relativa a medio ambiente:

- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

d) Relativa a la accesibilidad y la edificación:

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

e) Relativa a riesgos y protección civil:

- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil. Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 22. Regulación de los usos

1. Las NUM regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través del uso predominante establecido para cada Ordenanza y de las condiciones de uso asociadas al mismo.
2. En el Suelo Rústico se determinan para cada categoría del mismo los usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos.

Artículo 23. Tipos de usos

Se distinguen cuatro tipos:

a) Uso Predominante o principal.

Es el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo, salvo que se establezcan usos compatibles sin limitaciones, en cuyo caso la edificación puede destinarse a dichos usos en cualquier porcentaje. Más adelante se establecen y definen los usos predominantes de aplicación en el Suelo Urbano.

b) Uso Compatible.

Es aquél que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación pueda obligar a una cierta restricción de la intensidad relativa del mismo respecto del uso predominante.

c) Uso Prohibido.

El que es incompatible con el uso predominante y que debe quedar excluido del ámbito del que se trate. En el suelo rústico, es todo uso incompatible con su régimen de protección.

d) Uso Provisional.

Uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas. En su caso, será requisito para su autorización la aceptación por parte del interesado de las prescripciones que se acuerden pudiendo elevar las mismas al Rgto. de la Propiedad para su asiento correspondiente.

Artículo 24. Relación de usos

1. A efectos de aplicación de la presente Normativa Urbanística se consideran los siguientes usos:
 - a) Residencial.
 - b) Terciario.
 - c) Industrial, Almacenamiento y agropecuario.
 - d) Dotacional.
 - e) Otros: Bodega, Merendero, Garaje-aparcamiento.
2. En el Suelo Urbano se establece para cada ámbito el uso predominante, así como los usos compatibles y, por exclusión, los prohibidos. En el Suelo Rústico los usos son definidos y regulados dentro de la Ordenanza de esta clase de suelo.
3. Sin perjuicio de lo determinado en los Capítulos que regulan los usos, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos con las condiciones establecidas en sus definiciones y siempre que sean compatibles entre sí. En cualquier caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.
4. Cuando se dé integración de usos en un mismo local, las exigencias derivadas de esta Normativa Urbanística se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.
5. En cualquier caso, la obligatoriedad de los usos definidos por las Normas Urbanísticas se aplicará sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas legales cuya aplicación sea preferente, bien por razones de jerarquía normativa o de competencia.

Artículo 25. Condiciones comunes a todos los usos

1. Interrelación entre diferentes usos:

- a) Las condiciones que se señalan a continuación se aplican a las obras de nueva planta y a las implantaciones de nuevos usos compatibles, así como a los cambios de uso sin obra.
- b) Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la legislación vigente, en la normativa sectorial aplicable y cumplan las condiciones que impone la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud, accesibilidad arquitectónica y movilidad y transporte.
- c) Cuando se prevean diferentes usos para un mismo edificio se estará a las siguientes reglas:
 - 1º. Cuando el uso predominante esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación. Las condiciones de edificación que correspondieran a un edificio que albergue varios usos, se tendrá en cuenta el uso predominante definido por el planeamiento.
 - 2º. Accesos independientes a los usos compatibles en edificios de uso predominante residencial de vivienda colectiva, admitiéndose un único portal de acceso.
 - 3º. Acceso independiente podrá ser compartido por todos los usos compatibles del edificio, pero asegurando siempre su completa independencia respecto de la red de accesos al uso residencial característico del edificio,
- d) Cuando la instalación de un determinado uso pueda generar una intensidad media diaria de paso de vehículos significativa o, cuando se prevea para el funcionamiento de la actividad una ocupación temporal de la calle, se exigirá la disposición de espacios de carga y descarga (o espera de vehículos) en la propia parcela del edificio y fuera por tanto del espacio público.
- e) La localización y desarrollo de otros usos en zonas y edificios de uso predominante residencial ha de efectuarse de modo que sean perfectamente compatibles y no perturben ni deterioren la calidad de vida y el entorno ambiental de quienes habiten las viviendas. Particularmente, se realizarán las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar un adecuado aislamiento acústico entre dichos usos y el de vivienda.

2. Condiciones de dotación de aparcamientos al servicio de los edificios

- a) Edificios y locales para los que según su uso y localización deberán disponer de un espacio para aparcamiento de vehículos:
 - 1º. Residencial:
 - . Residencial-comunitario: 1 plaza por cada 200 m² construidos.
 - 2º. Uso Terciario:
 - . Comercio, Supermercado...: 1 plaza por cada 200 m² de superficie útil de venta.
 - . Alojamiento Turístico, Hotel...: 1 plaza por cada 200 m² construidos.
 - 3º. Industrial-almacén:
 - . Industrial (Nivel 2 y 3): 1 plaza por cada 250 m² construidos.
 - . Agropecuario (Nivel 3): 1 plaza por cada 500 m² construidos.
 - 4º. Dotacional:
 - . Equipamiento: 1 plaza por cada 200 m².
- b) Se exime de la obligación de cumplir el estándar de aparcamiento en edificios existentes en el caso de cambios de titular de actividad y cambio de actividad sin cambio de uso.
- c) La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:
 - 1º. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
 - 2º. En un espacio comunal, sea libre o edificado, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente.
 - 3º. En una parcela situada a menos de 50 m. La distancia se medirá por la vía pública entre el acceso al garaje y el acceso al uso servido.
- d) Cuando por las características del viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la dimensión de la parcela, de la accesibilidad o de la existencia de espacio para estacionamiento en las proximidades, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de dotación de aparcamiento.

3. Condiciones de dotación de aseos

- a) Las dotaciones de servicios o aseos serán acordes con la legislación vigente relativa a habitabilidad, a Seguridad y Salud en el Trabajo, así como a la Ley y Rgto. de Accesibilidad y CTE db-SAU.
- b) Aseos de uso público: deberán contar con un vestíbulo de independencia de sup. útil $\geq 1,5$ m². La superficie mínima de los aseos será de 1,50 m² útiles, y estará dotada de un inodoro y un lavabo. Deberá tenerse en

- cuenta dotación para las personas en situación de discapacidad.
- c) Usos Alojamiento turístico y Hostelería: Hasta 200 m² construidos se instalará un aseo por sexo. Desde 200 m² hasta 500 m² dos por cada sexo; a partir de 500 m² por cada 300 m² adicionales se aumentará uno.
 - d) Resto de usos Terciarios: De 25 m² a 150 m² construidos el número mínimo de aseos será de uno, para uso de los trabajadores. De 150 a 250 m² la dotación mínima será de uno por cada sexo, siendo al menos uno de acceso público, aumentándose de forma proporcional por cada 250 m² o fracción.
 - e) Para el uso Industrial y Dotacional, el número de aseos será el de su legislación sectorial.

CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL

Artículo 26. Definición

Se entiende por uso residencial el desarrollado en todo o en parte de un edificio destinado preferentemente a viviendas con uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada,

Artículo 27. Categorías

1. Las categorías contempladas en este documento son:

- a) **Vivienda Unifamiliar.** Edificio con acceso directo a calle o espacio público que cuenta con servicios urbanos propios e independientes y que, con su parcela vinculada, constituirán una unidad predial, sin perjuicio de que, en el subsuelo, puedan contar con garajes u otros elementos comunes en régimen de mancomunidad.
- b) **Vivienda Bi-familiar.** Parcela o solar que contiene dos viviendas unifamiliares, bien sea adosadas, en cuyo caso se trataría de edificación pareada, o en plantas a distinta altura (pisos). Tienen elementos comunes.
- c) **Vivienda Colectiva o Bloque de viviendas.** Edificio que cuenta con acceso y servicios urbanos para más de dos viviendas, acogido o que deba acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal.
- d) **Residencial Comunitario.** Todo edificio, o parte de él, destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos-as, apartamentos tutelados de personas mayores, 3ª edad, incluidas las casas de huéspedes, cuarteles, etc. En estos casos será de aplicación lo establecido para el uso de equipamiento, así como las condiciones de higiene y calidad, seguridad y estética que se establecen para los edificios e inmuebles destinados a viviendas, y la legislación hotelera o sectorial que les sea de aplicación en cada caso.

2. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica del titular de la vivienda, así como el de garaje y trastero, en las condiciones que establece la Normativa Urbanística.

Artículo 28. Condiciones de la vivienda

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

1. Situación.

- a) Cada alojamiento contará con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.
- b) No se permite el uso residencial en sótanos ni semisótanos exclusivamente, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda, como garajes, almacenes o cuartos de instalaciones.
- c) Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas habitables o vivideras (salón-comedor, estar, dormitorio, cocina) abiertas a vía pública, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública, o patio de manzana en el cual pueda inscribirse un círculo de radio no inferior a 10 m.
- d) Se prohíben las viviendas en edificaciones provisionales de madera o de cualquier otro material discordante con la tipología edificatoria típica de la zona (tipo contenedores y similar), aunque estén destinadas para cubrir demandas puntuales de afluencia.

2. Programa de vivienda y Habitabilidad.

- a) Las superficies útiles de las piezas, estancias o habitaciones serán, como mínimo, iguales que las dimensiones y superficies establecidas para las viviendas de Protección Pública. En su defecto, se ajustarán a lo indicado en la OM. del 29-11-1944 sobre Condiciones de Habitabilidad".
- b) El programa mínimo de "vivienda" será: Vestíbulo, Cocina, Salón-comedor, Baño, un Dormitorio Principal, y un Dormitorio Sencillo. Con carácter general no se admiten viviendas nuevas inferiores a 50 m² útiles, a excepción de los denominados estudios y apartamentos, regulados más adelante.
- c) El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal.
- d) La cocina podrá incorporarse al salón comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con ventilación natural al exterior (ventana o hueco abierto a espacio público o privado).
- e) Se permiten los **Estudios y Apartamentos**, entendiéndose como "apartamento" el alojamiento de un solo dormitorio y condiciones menos exigentes que las de vivienda mínima. La superficie será menor de 50 m² útiles e incluirá como mínimo: Sala, Cocina, Dormitorio principal, Aseo y Vestíbulo.
- f) Se admite como variante del apartamento el "estudio", formado por una estancia común que englobaría la sala o salón-comedor, la cocina y un espacio para dormitorio, de 20 m² de superficie útil mínima, además del aseo, y una superficie útil total comprendida entre 25 y 35 m².
- g) Las habitaciones o piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:
 - 1º. Sala de 12 m² útiles, pudiendo inscribir un círculo de >2,8 m de diámetro.
 - 2º. Sala (salón-comedor) de 15 m² útiles, y misma condición anterior, Ø mayor de 2,8 m.
 - 3º. Dormitorio principal: 10 m² (excluidos armarios empotrados), y círculo de >2,50 m de diámetro.
 - 4º. Aseo de 2,50 m², compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo. El acceso será independiente de cualquier otra pieza, salvo que exista más de uno, en cuyo caso, los demás podrán tener acceso desde dormitorios.
 - 5º. Cocina de 5 m² y un ancho mínimo de 1,50 m. Se podrá disponer la cocina incorporada a la sala, con una superficie total equivalente a la suma de ambas.
 - 6º. Dormitorio sencillo: Cuando además del dormitorio pral., haya algún dormitorio sencillo, su superficie útil será >7 m², y cualquier lado de la estancia será mayor de 2 m.
 - 7º. Pasillos: Sus dimensiones mínimas no serán inferiores a las que resultan aplicables en aplicación del CTE. En tramos de ≤3 m la anchura no será menor de 80 cm y 90 cm en el resto.
 - 8º. Tendedores: Toda vivienda deberá disponer de la posibilidad de tender ropa sobre un espacio exterior o a patio. El tendedero no será visible desde la vía pública, por lo que, si da frente a la misma, contará con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida.
 - 9º. Vestíbulo: Tendrá una superficie útil mínima de 1,50 m² y un lado libre mínimo de 1,20 m.
- h) Altura libre interior (entre suelo y techo): La distancia libre mínima entre las superficies acabadas del suelo y el techo será ≥2,50 m al menos en el 70% de la superficie útil total de cada vivienda; en aseos, baños, pasillos y despensas y cuartos de instalaciones la altura puede reducirse hasta los 2,20 m. Se exceptúan de esta exigencia las viviendas preexistentes. Las estancias vivideras que se ubiquen bajo cubierta deberán contar con una altura libre entre suelo y techo ≥2,40 m de media en toda esa planta.
- i) El acceso al aseo no podrá hacerse a través ni de dormitorios ni de la cocina, salvo en caso de estudios y apartamentos. En viviendas con más de un baño o aseo, podrá accederse desde los dormitorios, debiendo haber como mínimo uno accesible desde el pasillo o vestíbulo.

3. Construcciones provisionales o prefabricadas:

- a) Las construcciones provisionales se regirán por la legislación urbanística. Deberán acreditar, además del carácter de provisionalidad, el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y planeamiento en vigor, no autorizándose licencias para actividades turísticas, de acampada o de segunda residencial (viviendas prefabricadas) por el mero hecho de acogerse a ese carácter de provisionalidad.
- b) Las construcciones prefabricadas o de tipo industrial (contenedores y similares) tendrán el mismo tratamiento a los efectos de su instalación, montaje o construcción que las edificaciones convencionales, siendo necesario obtener licencia urbanística para su autorización.
- c) Las viviendas prefabricadas y resto de construcciones similares deberán cumplir con lo establecido en las Ordenanzas generales y particulares según la clase de suelo donde se ubiquen, y, en especial, las prescripciones en materia estética y adecuación al entorno.
- d) Las construcciones e instalaciones así autorizadas deberán contar posteriormente con la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización, así como alta del bien urbano en Catastro (según corresponda). Las que incumplan lo anterior quedarán en situación de fuera de ordenación (art. 64 LUCyL).

Artículo 29. Compatibilidad con otros usos

1. Sin perjuicio de lo determinado en las Ordenanzas particulares, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos excepto la vivienda junto a: Industrial, Almacenes y Talleres de superficie construida >250 m² (nivel 2 y 3).
2. No se admite el uso Terciario, modalidad discotecas y salas de fiestas en edificios con viviendas.

CAPÍTULO 2. USO TERCIARIO

Artículo 30. Definición y clasificación

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Incluye las siguientes modalidades:

- a) **Oficina.** Despachos profesionales, Academias, Actividades administrativas (excluidas las prestadas por las Administraciones públicas que tendrán carácter dotacional).
- b) **Comercio.** Comercio minorista, Tiendas, Autoservicio y pequeño Supermercado.
- c) **Alojamiento turístico.** Hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. Se excluyen acampadas.
- d) **Hostelería.** Cafetería, Bar, Restaurante, Pizzería y Locales de restauración. Pub, Discotecas y Salas de Fiesta.
- e) **Servicios en General.** Salones de belleza, Lavanderías, Farmacias, Clínicas veterinarias y similares.
- f) **Otros Establecimientos.** Salas de ocio, Reunión, Espacios recreativos privados, Ludotecas, Merenderos...

Artículo 31. Condiciones del uso terciario

1. Las condiciones volumétricas o edificatorias se regulan en la Ordenanza específica de cada ámbito.
2. En los casos de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en los despachos profesionales dentro de la vivienda del propietario.
3. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto en los casos existentes en la fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales es de 2,60 metros. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega e instalaciones), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

Artículo 32. Compatibilidad con otros usos

1. Será compatible con el terciario los usos destinados a Espacios Libres y Zonas Verdes; Equipamiento; Infraestructuras.
2. Se permite, con limitaciones, una sola vivienda para residencia del personal de vigilancia o mantenimiento, así como los Almacenes y Talleres artesanos con una superficie edificada menor del 20% del total sobre rasante.
3. El uso industrial y de servicios (gasolinera) puede requerir licencia de uso específica, que podrá denegarse si se estima que para su actividad o funcionamiento y debido el tráfico, ruido, vertidos generados o cualquier otra circunstancia, se causan molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

Artículo 33. Condiciones específicas para el uso Bodega-Merendero.

1. Se entiende por uso Bodega al de ocio recreativo propio de las bodegas, merendero, peñas y similares, excluyendo el residencial (en todas sus formas) y el resto de los usos.
 - a) La altura máxima de alero o cornisa y la ocupación máxima de parcela se limita a la existente en el momento de aprobación de estas normas en el caso de bodegas y lagares ya edificadas. En nuevas construcciones, la altura máxima será de 3 m y solo en planta Baja (B), o en pl. Semisótano; la ocupación máxima será la de la parcela propia o la señalada según concesión municipal.
 - b) La cubierta de las bodegas será preferentemente en tierra natural, aunque se admiten también los faldones acabados con teja árabe, la cerámica y de cemento curva (o de tipo mixto) en los mismos tonos que la teja tradicional. Tanto en bodegas, merenderos como lagares, los tejados no tendrán una pendiente <35%.
 - c) Se prohíben las separaciones o cercados que no sean los propios de la edificación.

2. El uso de bodega-merendero es incompatible con todos los demás usos, excepto el Industrial bodeguero y el de Talleres artesanos relacionados con la actividad vitivinícola.

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

Artículo 34. Definición y clasificación

1. Se entiende por uso industrial y agropecuario el desarrollado en un edificio o nave, o en parte de él destinado a almacén, taller y actividades de carácter industrial, agrícola o ganadero. Categorías:
 - a) **Almacén.** Establecimientos destinados a la conservación, guarda o distribución de las materias primas elaboradas. Los almacenes de uso agrícola no destinados a la venta de los productos serán considerados en esta Normativa Urbanística como naves agropecuarias.
 - b) **Nave agropecuaria.** Construcciones dedicadas al almacenamiento de materias primas, clasificación, guarda de maquinaria y equipos relacionados con las labores agrícolas. Se incluyen en esta categoría las naves ganaderas y explotaciones destinadas a la cría o cuidado de animales.
 - c) **Industria.** Construcciones e instalaciones cuya actividad es la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se incluyen las industrias alimenticias, entre ellas, las bodegas con una superficie útil mayor de 250 m² (es decir, las que no se consideran de tipo artesanal).
 - d) **Taller artesanal.** Establecimientos y locales donde se llevan a cabo actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, con predominio de la elaboración manual, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. La superficie útil total no puede superar los 250 m². En este grupo se incluyen las Panaderías-Obradores y Pequeñas Bodegas de elaboración.
 - e) **Taller de reparación.** Son pequeños locales de reparación o tratamiento de productos, con una superficie útil máxima de 200 m² y 10 kW de potencia mecánica máx.
2. En supuestos de clasificación dudosa el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. (CNAE).

Artículo 35. Condiciones del uso Industrial-Agropecuario

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.
2. Se establecen tres niveles para el uso de Almacén, Nave Agropecuaria e Industrial:
 - a) Nivel 1: Establecimientos cuya superficie construida <250 m²
 - b) Nivel 2: Establecimientos cuya superficie construida está comprendida entre 250 m² y 500 m².
 - c) Nivel 3: Instalaciones cuya superficie construida >500 m².
3. La altura libre en todo local o establecimiento destinado a este uso será, como mínimo, de 3,00 metros, excepto en los locales destinados a aseos y baños, que podrá ser de 2,40 metros, como mínimo. En usos compatibles (administrativo, terciario, comercial, hostelero) se permitirán alturas libres de 2,50 m. En el caso de rehabilitación de la edificación para uso como talleres artesanos o reparación podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.
4. Las naves ganaderas (excluidas las explotaciones de autoconsumo, domésticas o corrales) estarán prohibidas en el Suelo Urbano y Urbano no consolidado, debiendo instalarse en el Suelo Rústico. Las naves ganaderas existentes en Suelo Urbano a la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas estarán sujetas al régimen de transitoriedad establecido en la legislación autonómica.
5. En los edificios o locales destinados al uso industrial, agrícola o ganadero serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y dependiendo de la actividad a desarrollar; así como la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

6. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga de los productos, en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión y con bandas perimetrales de un 1 m.

Artículo 36. Compatibilidad con otros usos

1. Serán compatibles los usos Terciario; Dotacional (Mercados, Garajes, Estaciones de Servicio, Servicios urbanos, Espacios libres, Infraestructuras); Almacenes agrícolas y Taller.
2. El uso de Taller será compatible con el Residencial cuando el titular del mismo sea el propietario de la vivienda. Pueden situarse en planta baja o primera, siempre que se cumpla con las normativas a las que estén afectos según el tipo de actividad a desarrollar, y con las condiciones del CTE para cada uso a desarrollar en el edificio.
3. Se permite el uso de vivienda cuando ésta esté vinculada a la actividad de una instalación industrial o agropecuaria, en un número máximo de una vivienda por parcela.

CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL

SECCIÓN 1ª. USO EQUIPAMIENTOS

Artículo 37. Definición y clasificación

Se entiende por uso Dotacional / Equipamiento el desarrollado en terrenos, edificios y locales que se caracterizan por estar destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad, pueden ser de titularidad pública o privada. Las clases contempladas son:

- a) **Administrativo** (público).
- b) **Docente / Educativo** (incl. Guarderías).
- c) **Sanitario**.
- d) **Deportivo**.
- e) **Social y Asistencial** (Centro atención social, Residencias 3ª edad, Servicios Funerarios y Cementerios).
- f) **Religioso**.
- g) **Espectáculos públicos y Recreativos, Culturales, Bibliotecas, Museos, Teatros...**
- h) **Mercados municipales, Estaciones de Servicio (gasolineras) y Garajes públicos.**

Artículo 38. Condiciones del uso equipamiento

1. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamiento cumplirán las condiciones asignadas a las zonas de Ordenanza donde se sitúen. En el caso de realizarse en edificio exclusivo para dicha actividad, podrán variarse las condiciones de altura, posición y estética, previa autorización y visto bueno de las CTMAyUr y C. de Patrimonio cultural.
2. Los equipamientos existentes en ningún caso se considerarán disconformes con el planeamiento, ni fuera de ordenación. A estos efectos, se entenderá por equipamientos existentes, aquellos que existan o estén previstos a la fecha de entrada en vigor de las presentes NUM, siempre que se adecuen a la definición del uso de equipamiento contenida en estas Normas.
3. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar resolución del Ayuntamiento en la que quede plenamente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas deben ser satisfechas por otro medio. En cualquier caso, los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en una parcela no calificada como equipamiento podrá sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre
 - b) Si está situado en una parcela calificada como equipamiento, con las mismas condiciones, para cualquier otro uso de carácter dotacional, previa justificación de la innecesidad del existente y cumpliendo las condiciones de compatibilidad de usos en los edificios de equipamientos.
 - c) Si está en una parcela de equipamiento público, por otro uso de equipamiento con el mismo carácter público.

Artículo 39. Compatibilidad con otros usos

Se podrá disponer cualquier otro uso convenientemente justificado -excepto el industrial-, que coadyuve a los fines del equipamiento previsto, con limitación del residencial, que solamente podrá disponerse una vivienda para vigilancia o mantenimiento de la instalación.

Artículo 40. Condiciones básicas para el uso de Garaje y Aparcamiento

1. Además de las condiciones generales establecidas en el art. 25.2 de estas NUM, el uso garaje y aparcamiento comprende los locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles, incluidos los accesos. Podrá ser:
 - a) Garaje privado (excluido el vinculado a vivienda).
 - b) Aparcamiento público.
3. El número total de plazas a proveer será la suma de las que corresponda a cada uso, a disponer en el interior de la parcela o espacio privativo. En el nº. de plazas se considerarán las que deban reservarse según el CTE db SAU-9 y Reglamento de Accesibilidad.
3. La altura libre mínima en garajes será de 2,20 metros. Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20x4,50 m. Estas dimensiones se consideran libres de obstáculos y sólo podrán ser invadidas por pilares estructurales en un ancho no superior a 15 cm. No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que, aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
4. Las plazas de aparcamiento de garajes comunitarios que se encuentren cerradas por muros en uno de sus laterales deberán tener una anchura mínima $\geq 2,80$ m y si en dos muros la anchura libre $\geq 3,20$ m.

SECCIÓN 2ª. USO SERVICIOS URBANOS

Artículo 41. Definición y clasificación

El uso dotacional de Servicios urbanos incluye el sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Se divide en las siguientes modalidades:

- a) Abastecimiento de agua, depósito regulador, captación y bombeo
- b) Depuración de aguas residuales (EDAR) y Servicios de Saneamiento
- c) Centros de transferencias, Áreas de aportación de residuos, Puntos limpios.
- d) Suministros: Centros de Transformación, Redes de Baja Tensión, Gas, Telefonía y Telecomunicaciones.

Artículo 42. Condiciones de desarrollo y gestión de los servicios urbanos

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las NUM como cualquier proyecto que se redacte y afecte a las infraestructuras de servicios públicos, deberá ser elaborado de manera coordinada entre la empresa redactora, las instituciones gestoras y las compañías concesionarias y/o suministradoras, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso.
2. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que considere oportunas para su correcto funcionamiento, control y conservación.
3. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesario efectuar expropiación alguna, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de algunas servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación vigente en la materia. A estos efectos, las determinaciones de las NUM sobre servicios urbanos e instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos o instalaciones correspondientes.

Artículo 43. Compatibilidad con otros usos

Se admiten los usos de espacios libres y zonas verdes; compatible también con el dotacional-vías públicas. Prohibidos el resto de los usos.

SECCIÓN 3ª. USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 44. Definición y clasificación

1. Los espacios libres públicos son los terrenos destinados a:
 - a) Parques, jardines.
 - b) Paseos y zonas verdes.
 - c) Espacios reservados para juegos infantiles, de 3ª edad al aire libre, así como otras zonas de ocio y el recreo.

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

Artículo 45. Condiciones del uso espacios libres

1. Las especies dominantes serán, preferentemente, las autóctonas. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.

2. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 20 m de diámetro, se deberá además cumplir lo siguiente: el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

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

5. Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles y que aparezcan señaladas en los Planos de Ordenación, se dará un tratamiento de césped, terrizo, adoquines, pavimento impreso, asfaltado pulido, etc. propio del tránsito exclusivo peatonal alternando con superficie para arbolado en alineación.

Artículo 46. Compatibilidad con otros usos

1. Al menos el 90 % de la superficie debe ocuparse con parques y jardines; se admiten los siguientes usos: Terciario en modalidad de Hostelería (bar, restaurante...) y Comercio cuando se trate de quioscos o similares, ambos en régimen de concesión; Dotacional, clase Equipamiento deportivo al aire libre y Espectáculos públicos, mercados al aire libre (ferias y mercadillos temporales); Viario (exclusivamente peatonal y para bicicletas). Están prohibidos el resto de los usos.

2. En los espacios libres privados al menos el 40% de la superficie debe ocuparse con parques y jardines. Se admiten los mismos usos que en el punto anterior, así como el de garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante.

SECCIÓN 4ª. USO VÍAS PÚBLICAS

Artículo 47. Definición

Comprende el conjunto de las vías de comunicación terrestre de dominio y uso público destinadas a proporcionar los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad de la población, transporte, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios facilitando las comunicaciones tanto en el interior del municipio como supramunicipales. Las clases consideradas son:

- a) Calles, plazas y otras vías urbanas.
- b) Carriles bici, pistas peatonales.
- c) Aparcamiento al aire libre.

Artículo 48. Condiciones del uso viario

Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en esta Normativa Urbanística como condiciones de urbanización del Título IV, donde se dan las condiciones generales para el viario, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Artículo 49. Compatibilidad con otros usos

Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados. Admite, además, los usos equipamiento deportivo, espacios libres y garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante. Como usos sujetos a con-

cesión administrativa y/o autorización temporal se consideran los Quioscos, Terrazas afectas a Hostelería, Casetas, Mercadillos. Están prohibidos el resto de los usos.

SECCIÓN 5ª. USO INFRAESTRUCTURA GENERAL

Artículo 50. Definición

Engloba el conjunto de los sistemas destinados a prestar servicios generales a la población, al funcionamiento de los medios de transporte, de los suministros y de otras instalaciones propias del municipio como de rango supramunicipal. Las clases consideradas son:

- a) Carreteras y vías interurbanas.
- b) Ferrocarriles y otros medios de transporte.
- c) Redes de electricidad de Media y Alta Tensión. Gaseoductos. Telecomunicaciones aéreas y enterradas.
- d) Infraestructura Hidráulica. Canales de riego. Balsas.
- e) Instalaciones de Defensa y otras análogas.

Artículo 51. Condiciones del uso infraestructura

Se tendrán en cuenta las mismas determinaciones que las recogidas en el art. 42. Condiciones de desarrollo y gestión de los servicios urbanos.

CUADRO RESUMEN DE USOS

TIPOS

1. PREDOMINANTES
2. COMPATIBLES
3. PROHIBIDOS
4. PROVISIONALES

RELACIÓN DE USOS Y CATEGORÍAS

1. RESIDENCIAL
 - 1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR
 - 1.2. VIVIENDA BI-FAMILIAR
 - 1.3. VIVIENDA COLECTIVA
 - 1.4. COMUNITARIO: RESIDENCIA ESTUDIANTES, DE RELIGIOSAS, CASA-CUARTEL, HUÉSPEDES, ALBERGUES...
2. TERCIARIO
 - 2.1. OFICINAS, DESPACHOS PROFESIONALES, ACADEMIAS
 - 2.2. COMERCIO MINORISTA, AUTOSERVICIO, PEQUEÑO SUPERMERCADO
 - 2.3. ALOJAMIENTO TURÍSTICO. HOTEL, PENSIÓN, CASA RURAL, ETC.
 - 2.4. HOSTELERÍA: CAFETERÍA, RESTAURANTE, BAR, PIZZERÍA, PUB, DISCOTECA...
 - 2.5. SERVICIOS EN GENERAL: SALONES DE BELLEZA, LAVANDERÍAS, CLÍNICAS VETERINARIAS, FARMACIAS...
 - 2.6. SALAS DE REUNIÓN, ESPACIOS RECREATIVOS PRIVADOS, LUDOTECAS, MERENDEROS, ETC.
3. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO
 - 3.1. ALMACÉN (nivel 1 a 3)
 - 3.2. AGROPECUARIO (nivel 1 a 3)
 - 3.3. INDUSTRIA (nivel 1 a 3)
 - 3.4. TALLER ARTESANAL, OBRADOR-PANADERÍA, PEQUEÑA BODEGA
 - 3.5. TALLER DE REPARACIÓN
4. DOTACIONAL
 - 4.1. EQUIPAMIENTO
 - 4.1.1 ADMINISTRATIVO (Público)
 - 4.1.2 DOCENTE / EDUCATIVO
 - 4.1.3 SANITARIO
 - 4.1.4 DEPORTIVO
 - 4.1.5 SOCIAL Y ASISTENCIAL: Guarderías, Residencia 3ª Edad, Servicios Funerarios, Cementerios.
 - 4.1.6 RELIGIOSO
 - 4.1.7 ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y RECREATIVOS; CULTURALES (Bibliotecas, Museos, Teatros...)
 - 4.1.8 OTROS: Mercados de Abastos, Garajes Públicos, Estaciones de Servicio
 - 4.2. SERVICIOS URBANOS
 - 4.2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA; DEPÓSITO REGULADOR; CAPTACIÓN; BOMBEO
 - 4.2.2 DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES (EDAR) E INSTALACIONES DE SANEAMIENTO
 - 4.2.3 CENTROS DE TRANSFERENCIA; PUNTOS LIMPIOS; ESPACIOS PARA GESTIÓN DE RESIDUOS
 - 4.2.4 SUMINISTROS: Electricidad Baja Tensión, Centros de Transformación, Telefonía, Gas, Comunicaciones
 - 4.3. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
 - 4.3.1 PARQUES Y JARDINES
 - 4.3.2 PASEOS Y ZONAS VERDES
 - 4.3.3 ÁREAS INFANTILES, ZONAS DE OCIO Y RECREO
 - 4.4. VÍAS PÚBLICAS
 - 4.4.1 CALLES, PLAZAS Y OTRAS VÍAS URBANAS
 - 4.4.2 CARRILES BICI; PISTAS PEATONALES
 - 4.4.3 APARCAMIENTOS AL AIRE LIBRE
 - 4.5. INFRAESTRUCTURAS GENERALES
 - 4.5.1 CARRETERAS Y VÍAS INTERURBANAS
 - 4.5.2 FERROCARRILES Y OTROS MEDIOS DE TRANSPORTE
 - 4.5.3 RED ELÉCTRICA MT Y AT; GASEODUCTO; INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES
 - 4.5.4 HIDRÁULICAS; CANAL DE RIEGO; BALSAS
 - 4.5.5 INSTALACIONES DE DEFENSA Y OTRAS DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

CAPÍTULO 6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y LUMÍNICA

Artículo 52. Delimitación de áreas acústicas y lumínicas

1. Conforme a la legislación estatal y Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, el Suelo Urbano del municipio se clasifica en las siguientes áreas acústicas:
 - a) Tipo 1. Área de silencio. Zonas con uso sanitario, docente, educativo, asistencial y cultural y cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas. Ámbito de las ordenanzas edificación en Casco Consolidado, Ampliación de Casco y Dotacional, y, en el Suelo Rústico con Protección, excepto infraestructuras.
 - b) Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zonas con uso residencial y alojamiento turístico. Ámbito de las ordenanzas edificación en Casco Consolidado y Ampliación y viario asociado.
 - c) Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zonas con usos comercio y servicios, oficina, hostelería, equipamiento y espacios libres públicos. Ámbito de las ordenanzas Bodegas, Equipamiento y Espacios Libres Públicos, y viario asociado.
 - d) Tipo 4. Área ruidosa. Zonas con uso industrial y agropecuario. Ámbito de la ordenanza edificación Mixto, Industrial y Agropecuaria, y viario asociado.
 - e) Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Dominio público de las carreteras que cruzan el término municipal, incluidas las travesías del casco urbano.
2. La delimitación de la extensión geográfica de las áreas acústicas está definida por los límites de los ámbitos de las Ordenanzas en Suelo Urbano reflejados en los Planos de Ordenación, incluyendo el viario asociado a cada ámbito de Ordenanza, con la excepción del área especialmente ruidosa, cuya delimitación está definida por el límite del dominio público de las carreteras, reflejado en los planos de estructura territorial.
3. La zonificación lumínica vendrá determinada por lo indicado en el art. 6 de la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación de Cyl.
4. El Ayuntamiento velará porque los alumbrados exteriores (públicos y privados) se ajusten a los criterios, reglamentos y características establecidos en los arts. 8 a 10 de la citada Ley 15/2010, Así mismo, se estará a lo dispuesto en el art. 12 sobre el Régimen horario del alumbrado exterior y art. 13 Prohibiciones generales.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 53. Condiciones generales de la edificación

1. Las nuevas edificaciones y las obras de ampliación o reforma, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en este Título. También deberán cumplir con las condiciones particulares que se establecen y cuantifican posteriormente en las Ordenanzas y Condiciones específicas de cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.
2. A los efectos de esta Normativa Urbanística, las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras deberán adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada clase de suelo y cada zona dentro de él.

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

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

SECCIÓN 1ª. CONCEPTOS APLICABLES AL SUELO

Artículo 54. Parcela

1. Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el suelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente (Disposición Adicional Única del RUCyL). Constituye una unidad física y predial.
2. Las parcelas divididas en los planos de ordenación por la línea que separa el suelo urbano del rústico podrán ser objeto de segregación a efectos urbanísticos.
3. El hecho de actuar sobre más de una parcela no implica su agregación automática. Se permitirá actuar con un proyecto único sobre más de una parcela en el caso de que la agrupación de los terrenos afectados sea posible según la ordenanza o ámbito de suelo de que se trate.

Artículo 55. Parcela mínima

1. Es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
2. A efectos de segregación y/o parcelación en suelo urbano los lotes resultantes de la misma cumplirán con los mínimos de superficie y longitud establecidos en cada Ordenanza Particular que les afecte. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
3. Dentro del suelo urbano se podrá edificar o llevar a cabo los usos permitidos en aquellas parcelas de menor tamaño, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las NUM, siempre que se aporte Nota simple del Registro de la Propiedad o Escritura Pública. En caso de carecer de esta documentación, el Ayuntamiento podrá admitir en sustitución,
 - a) Documentación catastral
 - b) Contratos privados de antigüedad demostrable, o
 - c) Licencia de parcelación con fecha anterior a la aprobación de estas NUM.
4. La parcela mínima se aplicará a la parcela neta resultante de la cesión de suelo para uso Dotacional: Equip. Público, Viario o Espacio libre público, en las mismas condiciones que las indicadas en el punto 3 anterior.

Artículo 56. Parcela bruta y parcela neta o edificable

1. Se denomina parcela bruta o catastral la definida en el art. 54.1, que se corresponde con una extensión de terreno perfectamente delimitada e identificada.
2. La parcela neta o edificable es aquella que resulta de aplicar las alineaciones oficiales a la parcela bruta. Tendrán la condición de edificables aquellas parcelas que por cumplir las condiciones de planeamiento, urbanización, gestión y dimensión establecidos en estas NUM se ajusten a los requisitos establecidos en la legislación urbanística para ser consideradas como solar, o puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones complementarias vinculadas a la obtención de licencia (edificación y urbanización simultáneas).

Artículo 57. Solar

1. Son aquellas parcelas de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, que cumplen las condiciones señaladas en la LUCyL y RUCyL.
2. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.
3. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales, o en su defecto con las redes municipales, de vías públicas y servicios urbanos existentes, y para su ampliación o refuerzo, en caso necesario.

Artículo 58. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela respecto de sus colindantes, de un espacio público o de una vía. Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se distinguen tres tipos: lindero frontal, linderos laterales y lindero trasero:

- a) Lindero frontal, o frente de parcela o lindero de fachada: es aquél que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación.
- b) Linderos laterales: son las líneas perimetrales que establecen los límites con las parcelas colindantes. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.
- c) Lindero trasero, o de fondo, o posterior o testero: es aquél linde o lindes opuestos al lindero frontal, en su caso.

Artículo 59. Alineaciones

1. Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de los adscritos a otros usos con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
2. En los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo se grafía numéricamente, en determinados sitios, el ancho de las vías públicas a ampliar o de nuevo trazado. Esta dimensión numérica prevalece sobre la medición directa en el plano.
3. Se pueden dar tres casos en las presentes NUM:
 - a) Alineación existente: Generalmente coincide con la actual línea definida para las parcelas o manzanas urbanas según planos del Catastro. En su defecto, esta alineación viene establecida por las construcciones existentes, cerramientos o cualquier otro elemento exterior que se mantiene.
 - b) Alineación principal u oficial: es la determinada en los planos de Ordenación de las presentes NUM; puede coincidir o no con la existente.
 - c) Alineación secundaria: es la línea que define la nueva separación entre el espacio de parcelas edificables y el uso público destinado a la ampliación de viales o espacios libres.

Artículo 60. Límite de Ordenanza o Zona

Es la línea que separa categorías de suelo urbano de las Ordenanzas particulares, es decir según las distintas características de la edificación o los usos. Se indica en los Planos de Ordenación.

Artículo 61. Rasante

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal, de un terreno o calle. Se distinguen los siguientes tipos:

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

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

SECCIÓN 2ª. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 62. Retranqueo

1. Es la distancia mínima, medida en metros, a la que debe situarse el plano de fachada o línea de edificación respecto de la alineación oficial o, respecto de cualquiera de los linderos de la parcela. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos frontales (frente de parcela), retranqueos posteriores (de fondo o testero) y retranqueos laterales (o medianeros).
2. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del plano de fachada. Se permite reducir el retranqueo mínimo con los aleros, pero deben respetarlo los cuerpos volados y salientes de la edificación.

Artículo 63. Plano de Fachada

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los aleros, vuelos ni cuerpos salientes en fachada.

Artículo 64. Medianera

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

Artículo 65. Línea de Edificación

Es la intersección del plano de cada fachada de la planta baja del edificio con la rasante del terreno que separa la edificación del espacio público o privado no edificable.

Artículo 66. Área de movimiento

Es el área susceptible de ser ocupada por la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable, es decir, en función de las alineaciones, retranqueos y linderos establecidos para ese suelo. El área de movimiento tendrá siempre el carácter de máximo, pudiendo no ser ocupada en su totalidad por la edificación.

Artículo 67. Tipología de la Edificación

En función de su posición con respecto a la alineación, lindes y del uso específico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

- a) **Edificación aislada**: Edificación retranqueada en todos sus linderos o, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las parcelas colindantes.
- b) **Edificación pareada**: Es la que, estando construida en una única parcela, tiene uno de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente y presenta condiciones de exenta en el resto. Por lo general, se trata de dos construcciones adosadas en parte o en todo de su lindero común.
- c) **Edificación entre medianeras**: Es la que, estando construida en una única parcela, tiene dos o más de sus planos de fachada en contacto con los linderos de parcelas adyacentes. Normalmente se trata de construcciones enclavadas en manzanas compactas o cerradas que se adosan a los precios contiguos.
- d) **Edificación adosada**: Aquella que se adosada a los dos linderos laterales formando conjuntos de tres o más edificaciones. Puede ser en una sola finca (sujeta de división horizontal) o en parcelas independientes.

Cuando se trata de viviendas se denomina: Edificación en Hilera o agrupada, en el caso de usos

Artículo 68. Posición del edificio respecto a otros

1. Se entiende por separación entre edificaciones la distancia más corta entre sus planos de fachada (líneas de edificación).
2. Podrá establecerse en los planos de Ordenación una separación mínima entre edificaciones, bien sea en la propia parcela, con colindantes o separadas por vía pública.

SECCIÓN 3ª. OCUPACIÓN DE PARCELA

Artículo 69. Fondo Edificable o Fondo de la edificación

1. Es la dimensión máxima, en metros, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial exterior o al plano de fachada en el caso de existir retranqueo frontal, que limita por su parte posterior la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante. Su valor se establece para cada ordenanza.
2. Cuando el solar diese frente a dos calles en lados opuestos el fondo se medirá desde cada uno de los linderos frontales, debiendo respetar en cualquier caso las condiciones de patios.

Artículo 70. Ocupación de parcela

1. Se define ocupación (superficie ocupada): la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada del edificio dentro de la parcela, sin incluir los aleros de cubierta ni los cuerpos o elementos salientes.
2. La superficie de patios cerrados cubiertos en planta baja no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta. La superficie ocupada por los porches computará al 50%.
3. La ocupación máxima sobre rasante viene determinada en cada Ordenanza particular por todos o por alguno de los siguientes parámetros:
 - a) la alineación oficial exterior, las condiciones de patios y el fondo edificable cuando se fije;
 - b) por un porcentaje de ocupación respecto a la superficie total del solar edificable;
 - c) por los retranqueos a linderos y/o por la separación entre edificaciones, en su caso.
4. Cuando no se establezca otra limitación, la edificación bajo rasante (sótano) podrá ocupar el 100% de la parcela, siempre que todos los puntos queden por debajo del terreno natural. No se consideran, a efectos de ocupación, las rampas de acceso a garajes y, en el caso de parcelas destinadas a vivienda unifamiliar las piscinas y depósitos de combustible construidos a ras del suelo.
5. Coefficiente de ocupación es la relación (expresada en %) entre la ocupación y la superficie de la parcela neta edificable. No podrá ser mayor que la ocupación máxima definida en el apdo. b) del punto 3 de este artículo determinada para cada Ordenanza particular.
6. Espacio libre privado, es el terreno de la parcela neta que no está incluido en la ocupación máxima.

Artículo 71. Espacios libres privados de edificación sobre rasante

1. Los terrenos que queden como espacios privados libres de edificación serán de uso particular (privativo), salvo que el planeamiento disponga su uso público o cualquiera otra condición.
2. Los espacios privados de uso particular deberán destinarse a los usos previstos en el planeamiento. Estarán vallados en la forma que se establece en estas NUM.
3. Los espacios libres de edificación de dominio privado y uso público son los terrenos que aparecen calificados y grafiados como tales en los planos de Ordenación. Su régimen de uso será el previsto en el planeamiento.
4. El Ayuntamiento, mediante el correspondiente expediente de cambio de calificación, podrá eliminar el uso público de estos bienes que pasarán a tener la consideración de espacios libres de uso privativo.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 72. Condiciones de edificabilidad

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

Artículo 76. Tipos de Superficie

1. Se entiende por **superficie construida (m2c)** la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.
 - a) El computo de la superficie construida abarca las plantas sobre y bajo rasante.
 - b) La superficie construida total (m2c) es la suma de las superficies construidas de todas las plantas.

3. La **superficie útil (m2u)** de una estancia, local o dependencia es la que, cumpliendo las condiciones de habitabilidad, comprende la superficie delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo, es decir, excluidos muros y tabiques.
 - a) Computaran al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.
 - b) Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.
 - c) La superficie útil total (m2c) es la suma de las superficies útiles de todos los locales.

Artículo 77. Superficie Edificada o Superficie Computable (m2e)

1. Se define como superficie edificada de una planta la superficie construida de la misma restando las deducciones que se recogen en el punto 2 siguiente.

2. Medición de la superficie edificada o computable a los efectos de edificabilidad o aprovechamiento:
 - a) Computan el 100% las siguientes superficies:
 - 1º. La superficie construida definida en el artículo anterior.
 - 2º. El 50% de los balcones, terrazas y porches que estén abiertos (libres en 2 lados).
 - 3º. Las construcciones auxiliares de la parcela -excepto las indicadas en el apdo. siguiente-, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.
 - 4º. Las superficies destinadas a garaje o aparcamiento cerrado en planta baja y superiores.

 - b) En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las Ordenanzas:
 - 1º. Los patios interiores en la edificación cerrada, sean abiertos o cerrados.
 - 2º. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables.
 - 3º. Los espacios que no tengan uso vividero: sótanos y semisótanos (según las condiciones descritas en el siguiente apartado-punto 3º) y cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
 - 4º. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
 - 5º. Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.
 - 6º. Toda superficie de techo de uso público como soportales, plantas bajas porticadas y plantas diáfanas.
 - 7º. Los balcones de dimensiones iguales o menores a 0,30 m de ancho y 1,20 m de longitud.
 - 8º. Las superficies en planta bajo-cubierta cuya altura libre entre el suelo y el faldón inclinado sea <1,50 m.

 - c) Las plantas sótano o semisótano no computaran a efectos de superficie edificada cuando se utilicen como:
 - 1º. Almacenes vinculados a los usos residenciales o dotacionales del edificio.
 - 2º. Garajes.
 - 3º. Trasteros de las viviendas del edificio.
 - 4º. Cuartos de máquinas e instalaciones comunes. Huecos de ascensor.
 - 5º. Espacios de acceso a las anteriores dependencias. Rampas y Escaleras.

3. La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas de un edificio.

Artículo 78. Superficie Edificable – Aprovechamiento edificatorio – M2 de techo edificables

1. Es el valor que señala el planeamiento para fijar la superficie edificada total que puede ser materializada en un ámbito concreto, en una parcela o en un área, en su caso.
2. Puede venir determinada por:
 - a) La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
 - b) La aplicación del índice o coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de la parcela.

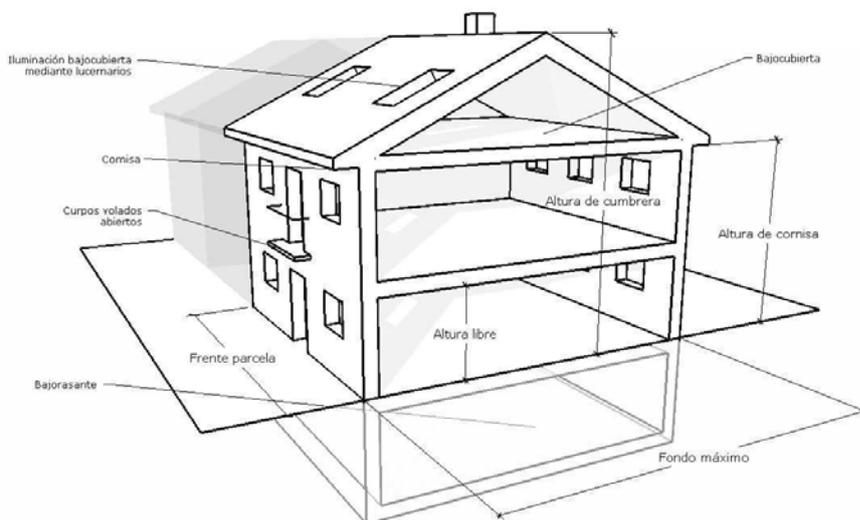
Artículo 79. Edificabilidad o intensidad de uso

1. Se entiende por edificabilidad o intensidad de uso del suelo, la cantidad máxima de edificación (aprovechamiento edificatorio) que estas Normas Urbanísticas atribuyen a un ámbito determinado y/o sectores, expresada en metros cuadrados edificables (m2e). También puede venir definida según el artículo siguiente.
2. En caso de discrepancia entre el aprovechamiento que se derive de la regulación volumétrica y el que resultare de aplicar la edificabilidad, prevalecerán los criterios que resulten más restrictivos.
3. En el suelo urbano consolidado el aprovechamiento real al que tiene derecho el propietario es el derivado de la superficie bruta de la parcela o solar.
4. Cuando en una misma parcela concurren dos o más Ordenanzas particulares, la edificabilidad que le corresponde será la resultante de aplicar a cada superficie de suelo los índices y parámetros definidos en cada ámbito de calificación.

Artículo 80. Índice de edificabilidad

Es el resultado de dividir la edificabilidad posible de un ámbito, parcela o terreno entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo incluido en dicho ámbito: (m2e/m2s).

SECCIÓN 5ª. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN



Artículo 80. Altura de coronación

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

Artículo 81. Altura de cumbrera

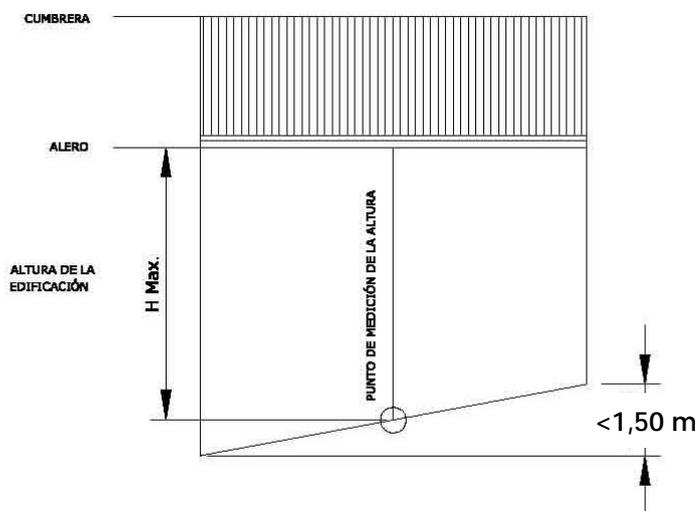
Distancia vertical medida desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta inclinada de una edificación.

Artículo 82. Altura de cornisa o altura de la edificación

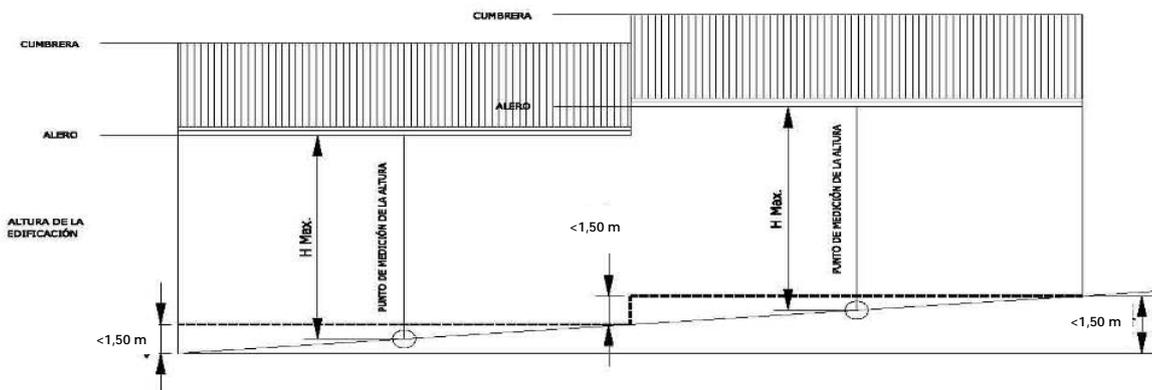
1. Distancia vertical medida en el plano de fachada, entre la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del alero de cubierta, cuando exista, o del forjado que forma el techo de la última planta en el resto de los casos. En caso de no existir cornisa la altura se medirá 15 cm por debajo del borde más exterior del material de cubrición de la cubierta. La altura de cornisa que se indique deberá ser la misma a patio interior o patio exterior.
2. También se define la altura de la edificación como el número máximo de plantas de la edificación, excluidos los sótanos, semisótanos y planta bajo cubierta, entendida esta última como el volumen generado bajo una cubierta inclinada. Se indica siempre de la siguiente forma, por ejemplo: B+1(planta baja + planta primera), que podrá admitir o no planta bajo cubierta según las condiciones específicas de cada ordenanza.
3. Cuando las ordenanzas de edificación señalen ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos.
4. La planta bajo cubierta computa como una planta más cuando el realce de fachada es >1,50 m. Se entiende por realce la distancia vertical entre el piso de la pl. bajo cubierta y el plano inclinado de ésta, medida en el interior, en la intersección del muro de fachada (a calle o patio) con la cara inferior del faldón.

Artículo 83. Altura máxima de la edificación

1. Es la mayor altura de la edificación (según lo definido en el art. 82), expresada en metros y/o en número de plantas, asignada por las NUM a cada parcela. La altura máxima permitida debe respetarse en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores.
2. La determinación del punto de fachada en el que se medirá la altura máxima (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:
 - a) En Edificación Aislada o retranqueada:
 - 1º. La altura se medirá en el punto medio de cada una de las fachadas en contacto con el terreno. En el caso de existir un fuerte desnivel topográfico la altura del alero, en el punto más bajo, no superará en 1,50 m la máxima permitida por la Ordenanza correspondiente, debiendo escalonarse la edificación si fuera necesario.
 - 2º. La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo incrementarse hasta una longitud del 60% del fondo edificado exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera, y siempre que se cumplan el resto de las condiciones.
 - b) Edificios alineados a una sola vía:
 - 1º. Cuando la pendiente de la calle o la rasante entre los dos puntos extremos de fachada presenta un desnivel $\leq 1,50$ m, la altura máxima del edificio se medirá en el punto medio de la fachada a calle.



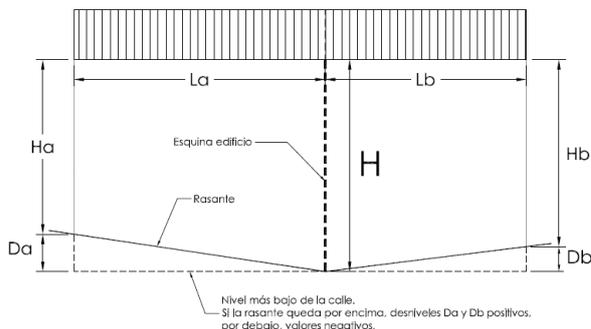
2º. Si la diferencia es mayor, se escalonará la fachada en tramos proporcionales de forma que cada uno de estos el desnivel sea $\leq 1,50$ m. Cada tramo así definido se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.



c) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chafalán:

- 1º. Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas, y aplicando los criterios señalados en el apartado 2. b).
- 2º. En edificaciones en esquina, siempre que se trate de la misma parcela, la altura máx. de la fachada H (en metros) será la obtenida según la fórmula que se indica en el gráfico siguiente. El resto de esa fachada deberá tener la altura máx. que corresponda según el apdo. 2. b) de este artículo.

Medición de la altura en edificios en esquina, a DOS calles:
Fórmula válida para desniveles Da y Db menores de 1,50 m. en caso contrario deberá procederse previamente al escalonamiento de la fachada como ya se ha mencionado en el punto anterior.

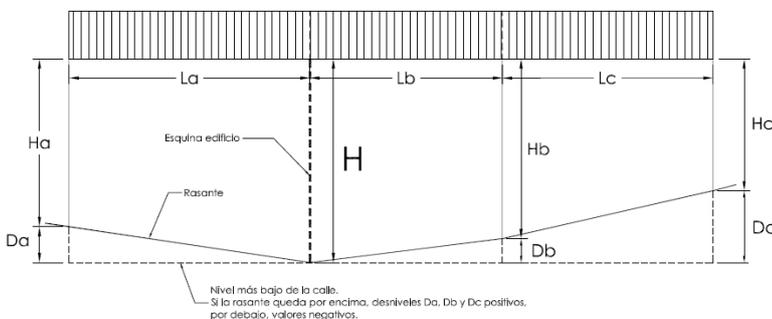


Variables:
La: longitud de la fachada A
Lb: longitud de la fachada B
Da: desnivel en el extremo de la fachada A
Db: desnivel en el extremo de la fachada B
H: altura del edificio en la esquina (altura de referencia)
Hm: altura máxima permitida en la ordenanza, en metros

Formula:
 $H = Hm + [(La \cdot Da + Lb \cdot Db) / 2]$

3º. Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, se procederá conforme al gráfico siguiente, de manera similar a lo apuntado en el punto precedente y con las mismas prescripciones.

Medición de la altura en edificios en esquina a TRES calles:
Fórmula válida para desniveles Da, Db y Dc menores de 1,50 m. en caso contrario deberá procederse previamente al escalonamiento de la fachada como ya se ha mencionado en el punto anterior.



Variables:
La: longitud de la fachada A
Lb: longitud de la fachada B
Lc: longitud de la fachada C
Da: desnivel en el extremo de la fachada A
Db: desnivel en el extremo de la fachada B
Dc: desnivel en el extremo de la fachada C
H: altura del edificio en la esquina (altura de referencia)
Hm: altura máxima permitida en la ordenanza, en metros

Formula:
 $H = Hm + [(La \cdot Da + Lb \cdot Db + Lc \cdot Dc) / 3]$

d) Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina (parcelas con frente a calles paralelas p.e.):

- 1º. Se regulará la medición de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios inde-

pendientes, según el procedimiento definido en el apdo. 2. b). La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre las fachadas opuestas.

f) Casos especiales.

- 1º. En parcelas con frente a calles o espacios públicos que tengan rasantes singulares y/o desniveles importantes se podrá presentar una propuesta volumétrica del edificio mediante el correspondiente Estudio de Detalle para su tramitación, y en su caso, aprobación si procede.
- 2º. La altura máx. de la edificación podrá ser menor de la establecida en la ordenanza si se afecta a espacios urbanos de valor histórico-artístico, a edificios catalogados o bienes de interés, cuestión que deberá venir impuesta según acuerdo vinculante de la C. de Patrimonio Cultural o del Servicio afectado. También podrá ser mayor en los casos donde se proponga la ocultación de paramentos medianeros existentes que sobrepasen la altura máxima. En este supuesto, la solución planteada justificará que no se genere mayor volumen o aprovechamiento edificatorio al que se tiene derecho.

Artículo 84. Altura libre de planta o altura libre interior o altura libre de pisos

1. Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.
2. La altura libre mínima en plantas sobre rasante para nueva edificación, salvo determinaciones de la Ordenanza particular o específicas del uso y actividad, será de 2,60 m. En edificios preexistentes no declarados fuera de ordenación se admitirá como altura libre la existente, incluso cuando se produzca un cambio de uso al residencial, pero siempre que la altura no sea inferior a 2,40 m.
3. La altura libre podrá reducirse hasta 2,40 m en, pasillos, aseos, baños, despensas y, hasta 2,20 m en cuartos de instalaciones y anexos no vivideras.
4. En locales destinados a usos terciarios la altura mínima será de 2,80 m. En plantas semisótanos $\geq 2,40$ m y en sótanos $\geq 2,40$ m pudiendo reducir esta altura hasta los 2,20 m en el 33% de la planta.

Artículo 85. Altura de pisos

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

Artículo 86. Planta

Es la superficie de un edificio, horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Artículo 87. Tipos de Planta

Es la superficie de un edificio, horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

- a) **Planta Sótano:** La planta que tiene la totalidad de su volumen por debajo de la rasante o del terreno en contacto con la edificación. El número máximo de sótanos es de uno, salvo en construcciones destinadas a bodegas tradicionales y otros usos justificados, y la cota máxima (nivel del suelo del sótano respecto de la rasante) estará a -6 m.
- b) **Pl. Semisótano:** Semisótano es la planta de un edificio cuyo volumen o parte de éste sobresale de la rasante una altura media inferior a 1,50 m; superada ésta, se considerará como planta Baja a todos los efectos y computará en cuanto al número máximo de plantas autorizado.
 - 1º. La referencia a la rasante es la actual o natural del terreno (definida en el art. 61 de estas NUM), ha de hacerse perpendicularmente desde cada punto de la fachada y la altura se refiere al suelo o pavimento de la pl. baja.
 - 2º. En edificación entre medianerías y, alineada al vial, el volumen de la pl. semisótano no podrá sobresalir más de 1,20 m medidos en el punto medio de la fachada desde la rasante de la acera o calle hasta el pavimento de la pl. baja.
- c) **Planta Baja:** Se entiende por planta baja de un edificio la más inferior que no pueda considerarse pl. sótano ni semisótano y en la ninguno de los puntos del pavimento terminado se encuentra a más de 1 m por debajo de la rasante de la línea de edificación.
- d) **Entreplanta:**
 - 1º. Se denomina así la planta superior resultado de dividir horizontalmente en dos la pl. baja de un edificio.
 - 2º. Se permiten en edificios destinados a uso terciario, industrial y dotacional; su superficie útil será $\leq 50\%$ de la superficie útil del local a la que está adscrita y no se rebasará la superficie edificable total definida en el art. 78.

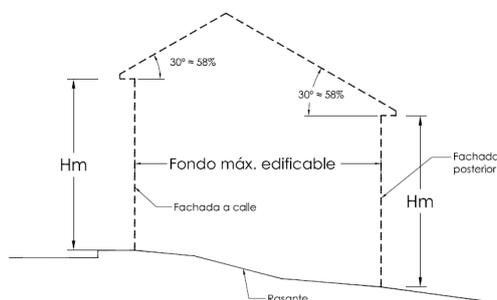
- 3º. La altura libre interior de la entreplanta será $\geq 2,20$ m (solo cuando se destine a un uso que no suponga la permanencia continuada de público o de trabajadores) y la situada por debajo $\geq 2,50$ m.
- 4º. Si un local, con la entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores, debiéndose realizar las obras de demolición necesarias. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolla.
- 5º. Se admiten las entreplantas legalmente autorizadas en edificaciones existentes, aunque no estén vinculadas a local alguno de planta baja o dispongan de acceso independiente a la calle. En estos casos dicha planta será considerada como una planta más sin que eso suponga que la inferior pierda su condición de baja, ni la superior su condición de primera.
- e) **Soportales:** Podrá autorizarse un soportal en los edificios de nueva construcción, sin que compute como edificabilidad, con las siguientes condiciones:
- Que la planta esté situada a nivel de la vía pública al pie de la fachada.
 - Que esté abierto a calle o plaza (sin cerramiento en la alineación) y su uso sea público (debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad).
 - Que el ancho interior libre del área porticada sea como mínimo de 3,00 m.
 - No rebasar la alineación con los elementos de apoyo del soportal.
- f) **Planta de piso:** Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.
- g) **Planta ático:** Es la planta de un edificio situada sobre la última planta permitida por el planeamiento, que tiene todos sus planos de fachada retranqueados respecto de los de las plantas inferiores. Se permite el adosamiento a medianeras. En planta ático la parte no ocupada sobre el forjado inferior se configurará como azotea, como terraza o como cubierta, y en este último supuesto su pendiente será $\leq 35\%$ medidos desde el borde superior del vuelo del forjado de la planta inmediatamente inferior. La altura de piso será la misma que la señalada para el resto de las plantas de pisos del edificio. Las fachadas de la pl. ático se retranquearán una distancia ≥ 3 m respecto del plano de las fachadas inferiores.
- h) **Planta Bajo-cubierta o Entrecubierta:** Volumen generado entre la cara superior del forjado de la última planta del edificio y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.
- i) **Torreón:** Cuerpo de edificación situado encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio.

Artículo 88. Volumen de la edificación / Sólido capaz / Envolvente del edificio

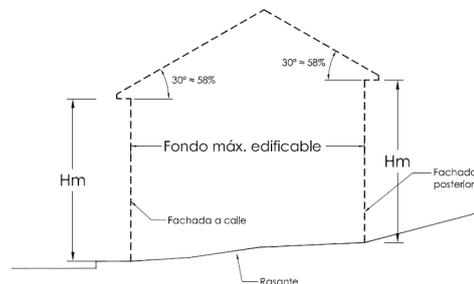
Volumen teórico máximo dentro del cual se debe inscribir la edificación. Viene definido por los paramentos de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación.

Artículo 89. Gálibo

- Se define como la sección teórica máxima en la que debe situarse un edificio, regulada por la alineación o línea de edificación, fondo máximo establecido, altura, vuelo del alero y pendiente de la cubierta, todo ello conforme a la ordenanza aplicable en cada caso.
- Las limitaciones de pendiente para los faldones de cubierta serán aplicables tanto a los paramentos de fachada como a los de patio.



GÁLIBO, en parcela con pendiente descendente



GÁLIBO, en parcela con pendiente ascendente

Artículo 90. Construcciones por encima de la altura

- Todas las construcciones por encima de la altura se situarán dentro del gálibo definido en el artículo anterior. La pendiente de cubierta será $\leq 30^\circ$ (58%), medida desde el borde superior del vuelo posible sobre la altura máxima permitida. La pendiente de la cubierta siempre será continua, no permitiéndose disponer quiebros en la misma, ni

la realización de cubiertas mansardas.

2. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores y cuartos de máquinas, depósitos y maquinaria de aire acondicionado, se situarán a una altura máxima de 4 m sobre la cota de suelo terminado sobre el forjado de techo de la última planta permitida por el planeamiento, excluyendo cualquier uso bajo cubierta. Tanto los depósitos como la maquinaria de aire acondicionado deberán retranquearse un mínimo de 2 m de la alineación de fachada para minimizar su vista desde la vía pública.
3. Construcciones permitidas
 - a) Cubiertas.
 - b) Plantas bajo cubierta cuando así lo permita la ordenanza correspondiente.
 - c) Antepechos, barandillas y detalles ornamentales discontinuos en terrazas de cubierta y azoteas (cubiertas planas) cuando se permita.
 - d) Chimeneas de ventilación y evacuación de humos, paneles solares, pararrayos, antenas, etc., de acuerdo con las especificaciones propias de la instalación a que pertenezcan, que deberán quedar debidamente integrados en el conjunto del diseño de la cubierta. Las instalaciones de acondicionamiento de aire y antenas de telecomunicaciones se situarán en los puntos menos visibles desde la vía pública.
 - e) Baburriles, Troneras y/o Buhardillas. Únicamente estarán permitidos cuando lo indique la ordenanza correspondiente. Sus condiciones serán las definidas en los artículos que les afecte.
 - f) Torreones y casetones, cuando así lo permita la norma zonal.

Artículo 91. Cubierta

1. Es el paramento o envolvente exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio. Si es plano se denomina, Azotea; si es inclinado, Tejado o cubierta.
2. En general, las edificaciones tendrán cubiertas inclinadas con una pendiente (p) comprendida entre el 20% y el 58% ($11^\circ < p < 30^\circ$), pudiéndose autorizar las azoteas o cubiertas planas si la ordenanza así lo permite; se pueden plantear soluciones distintas en base a Estudios de Detalle o diseños singulares que deberán ser aprobados según el ordenamiento aplicable.
3. Los paños de los tejados serán continuos, no permitiéndose cambios de pendiente dentro del mismo faldón de cubierta.
4. La altura máxima de cumbrera, medida desde el suelo acabado de la planta bajo-cubierta, desván o sobrado hasta la parte más alta de la línea de cumbrera o caballete, no podrá ser mayor de 4,50 m. En cubiertas a un solo agua se podrá superar esta altura, siempre y cuando se respete el gálibo definido en el art. 89 y el faldón del tejado se adose a un paramento vertical de otro edificio de igual o superior altura.

CAPÍTULO 2. CALIDAD E HIGIENE

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen a fin de garantizar la buena construcción y el confort y salubridad de la edificación. Son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración y acondicionamiento.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 92. Condiciones de las piezas habitables

1. Se entiende por pieza habitable o habitación exterior aquella estancia en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas. Los aseos y cuartos de baño no se considerarán pieza habitable, al igual que los trasteros, despensas, vestidores, pasillos, cuartos de instalaciones y estancias similares.
2. Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Disponer de huecos sobre la vía pública, calle, plaza, espacio libre de edificación de carácter público o privado, patio interior o manzana que cumpla, en cuanto a dimensiones y formas, las determinaciones fijadas en estas NUM y las derivadas de la legislación sectorial.

- b) Contar con ventilación natural, es decir, mediante huecos abiertos y practicables tanto en fachadas como en la cubierta.
 - c) Las cocinas y locales donde se produzca combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.
 - d) No se dispondrán piezas habitables en sótano. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y siempre cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
 - g) Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, de servicios y de seguridad establecidas en estas NUM y las recogidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
3. Se denomina habitación interior, aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior. En ningún caso será vividera.
4. Habitación en segundas luces: estancia que está incorporada espacialmente a otra habitación exterior o a una galería con la que se conecta mediante una embocadura diáfana de dimensión superior al 40% de la superficie útil de la pieza interior; el fondo total medido en perpendicular entre el plano exterior del hueco de fachada y el paramento más alejado de la habitación en segundas luces será <10 m. La superficie de iluminación del hueco de fachada $\geq 1/6$ de la superficie útil de ambas estancias (la exterior y la de segundas luces).

Artículo 93. Condiciones del resto de los locales

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

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

SECCIÓN 2ª. PATIOS

Artículo 93. Patio, conceptos

Patio es todo espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores de un edificio.

1. Dimensiones de los patios

- a) Se entiende por anchura de patio la medida de la separación entre sus paramentos opuestos. En el caso de patios de forma no rectangular, se considerará anchura de patio el diámetro del círculo máximo inscribible en el mismo. La anchura mínima de patios deberá ser uniforme en toda la altura del patio salvo que se incremente, y no podrá ocuparse más que con los salientes que se establecen en la norma correspondiente.
- b) La altura de patio (H) se medirá computando la altura medida verticalmente desde el suelo de la planta más baja que ventila a dicho patio hasta la línea de coronación o de cumbrera, en su caso, de la fachada más alta recayente al mismo.
- c) Se entenderá por luz recta la distancia comprendida entre las caras exteriores de los paramentos, incluido el vuelo en su caso, medida en la perpendicular al hueco.

2. Tipos de patios:

- a) Patio de parcela cerrado o patio interior. Es aquél que está situado dentro de la edificación, delimitado en todos sus lados por paramentos verticales o fachadas interiores.
- b) Patio de parcela abierto. Patio que tiene como mínimo uno de sus lados abierto a calle, espacio libre público, patio de manzana o terreno libre de la propia parcela.
- c) Patio de manzana. Superficie interior definida por el planeamiento, en su forma y posición dentro de la parcela, según alineaciones y aplicación de los fondos edificables. Forma junto con los de los solares colindantes de la manzana un espacio libre único común para todos ellos.
- d) Patio inglés. Es un espacio situado en el interior de la parcela, junto a un edificio, abierto al aire libre y situado bajo la rasante de la acera o del terreno, que puede dar a espacio público o privado y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano.
- e) Patio de conductos o patinejo de ventilación. Patio diseñado para dar acceso, registro y mantenimiento de las instalaciones y de los conductos verticales necesarios para el funcionamiento de un edificio, así como

permitir la ventilación cruzada del mismo. Su superficie mínima en planta será la suficiente para el fin previsto, en todo caso no inferior a la establecida según la normativa sectorial que corresponda a la infraestructura que soporta, y no menor de 1x1 m.

Artículo 94. Regulación de los patios

1. Patios interiores:

- a) Las dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar serán de:
 - 1º. Edificación de planta Baja: anchura mínima ≥ 3 m y superficie mínima de 9 m².
 - 2º. Para edificaciones en dos plantas (B+1) o mayores: anchura mínima ≥ 3 m y superficie mínima 11 m².
 - 3º. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con cuerpos volados cerrados, galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.
- b) En parcelas muy estrechas, existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas NUM, se permitirá que la anchura mínima del patio interior sea la del ancho de la parcela, en todo caso no inferior a 2 m, debiendo cumplir además la condición de superficie mínima.
- c) La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 m de diámetro como mínimo.
- d) Además de lo señalado en el apdo. 1. a) de este artículo se exigirá, en función del uso de las piezas que abran a ellos y de la altura (H) del paramento opuesto al hueco desde el que se mida, el cumplimiento de las luces rectas que se indican, las cuales deberán mantenerse en toda la altura del patio:
 - 1º. Piezas habitables: $\geq H/4$.
 - 2º. Piezas no habitables y escaleras: $\geq H/5$.
- e) Los patios situados entre medianeras de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará al Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.
- f) Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura H medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de 2 m.

2. Patio de parcela abierto:

- a) Aquel cuyo fondo o profundidad (P) es menor que una vez y media la anchura mínima (a) de su embocadura: $P \leq 1,5 a$, siempre que P sea mayor de 1,20 m. La embocadura del patio tendrá una dimensión $a > H/3$ y como mínimo 3 m
- b) En los patios de parcela abiertos a fachada desde el nivel del terreno deberá materializarse la alineación mediante el cerramiento de la planta baja.

3. Cubierta y acceso en patios de cualquier tipo:

- a) No se permitirá la cubierta de los patios cuando exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable; en el resto, podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos siempre que los mismos tengan un espacio perimetral abierto para ventilación con una superficie equivalente al 50% de la superficie del patio.
- b) Todos los patios deberán tener acceso, bien desde elemento común o privativo; el nivel del pavimento del patio no podrá superar en +0,90 cm la del suelo de cualquiera de los locales que tengan huecos al mismo.
- c) Los patios adosados a linderos de fincas colindantes podrán cerrarse, en planta baja, mediante cerramientos de altura no superior a 3,00 m; si el patio se encuentra en una planta superior la altura no podrá ser mayor de 2 m.

4. Patios de manzana mancomunados:

- a) En los casos en los que el patio de manzana sea mancomunado se actuará según lo indicado en el apdo. 1.e) de este artículo tanto para la constitución como cancelación de la servidumbre.
- b) Los patios mancomunados podrán materializar la separación entre parcelas en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 95. Calidad constructiva

1. Los proyectos de edificación buscarán en su resolución conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones.
2. Todos los edificios e instalaciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso al que se destine y con las normas de construcción que les afecte, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente:
 - a) Aislamiento térmico, estanqueidad y protección ambiental. Se observará el cumplimiento del CTE, en especial, lo concerniente al ahorro de energía, eficiencia energética y compromiso medioambiental.
 - b) Seguridad y accesibilidad: de forma que se garantice la solidez y estabilidad de los edificios a nivel estructural y de seguridad en caso de incendio y, en materia de accesibilidad, que se cumpla con la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 96. Definición

Son dotaciones de servicio de un edificio las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Artículo 97. Aplicación

1. Las condiciones de las dotaciones y servicios se aplicarán a todas las actuaciones en edificios existentes y a las obras de nueva planta. Sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa Urbanística, deberán cumplirse la legislación o normativa de carácter general y sectorial que sea aplicable en cada caso.
2. El diseño de las distintas instalaciones se efectuará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

SECCIÓN 1ª. DOTACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 98. Dotación de Agua Potable

1. Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso, cumpliendo además con lo establecido en el CTE, db HS-4 Salubridad / Suministro de agua.
2. Se dispondrá de una llave de corte general y batería de contadores de todos los locales de suministro, que se situará en armario o cuarto de instalaciones destinado a ese fin, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y autorizados por el Ayuntamiento.
3. En las parcelas, edificios o actividades en las que, por circunstancias especiales, no exista suficiente presión de agua en la red o se requieran presiones mayores por razones de seguridad y funcionamiento, deberán instalarse grupos autónomos de presión en el propio recinto.
4. La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.
5. En el diseño de las conducciones, en los mecanismos y sanitarios del interior de las viviendas se procurará adoptar los medios adecuados para una gestión sostenible del agua, principalmente en lo referente a sistemas y aparatos para la reducción de consumos, entre otros:
 - a) Instalar grifos de consumo individual con sistema de aireación y limitadores o reductores de caudal.
 - b) Cisternas de bajo consumo de agua, p.e.: las cisternas con mecanismo de doble descarga y descarga interrumpible.
 - c) Colocación en bañeras y duchas reductores y limitadores de caudal, grifos monomando termostático.

SECCIÓN 2ª. DOTACIÓN DE SANEAMIENTO

Artículo 99. Dotación de saneamiento

1. Aguas pluviales.

- a) El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes hasta las arquetas y atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
- b) En todo edificio de obra nueva, rehabilitación integral o reforma de la cubierta será obligatorio, en los casos de tejados con vertientes sobre espacio públicos (calles, plazas, zonas verdes...) evacuar las pluviales mediante canalón y bajante a pie de acera o conectado a la red. Esta prescripción podrá eximirse a los edificios con protección.
- c) En aquellas vías o espacios públicos donde exista, o esté prevista, red separativa de pluviales y fecales, será obligatoria la conexión mediante canalizaciones registrables independientes.

2. Aguas residuales y vertidos.

- a) Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Se cumplirá la normativa sectorial o reglamentos de aplicación. En Suelo Urbano se prohíben los vertidos no conectados a la red de saneamiento.
- b) Las bajantes de fecales no podrán disponerse por el exterior de las fachadas de los edificios.
- c) Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas, excepto en colectores con tapas de registro.
- d) La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas en el caso de que las aguas residuales sean procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o locales con actividades semejantes.
- e) Las industrias que así lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o fisicoquímicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos.
- f) En ningún caso las aguas residuales depuradas aportarán a la red de saneamiento componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fije la Ordenanza municipal de vertidos y, en su caso, la normativa sectorial aplicable.
- g) En los casos en los que puedan preverse saturación en la red general de saneamiento municipal deberá disponerse de un sistema antirretornos en la tubería del entronque particular que evite la entrada de aguas residuales al edificio o parcela (si hay red separativa el sistema será en ambas redes). El dispositivo antirretorno se instalará en arqueta o pozo de registro ubicado en terreno propio sin invadir espacio público alguno; el mantenimiento y control corresponderá al propietario o abonado.
- h) Los vertidos que se vayan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal, es decir, los que se efectúen al dominio público hidráulico, contarán con un sistema de depuración y deberán obtener, previamente, la correspondiente autorización de vertido de la CHD, conforme al art. 245 y ss. del RDPH (R.D. 849/1986).

SECCIÓN 3ª. DOTACIÓN DE SISTEMAS DE EVACUACIÓN

Artículo 100. Evacuación de Humos y Gases

1. Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y la normativa específica aplicable. Las salidas de gases de campanas extractoras y, las de humo de estufas y/o calderas que empleen biomasa como combustible les será aplicable también lo establecido en los puntos siguientes.
2. No se podrán instalar salidas libres de humos por fachadas, patios comunes o huecos de fachada, debiendo estar previstos los correspondientes conductos de la evacuación de humos procedentes de la combustión hasta la cubierta, siempre independientes del resto de conducciones del edificio; se exceptúan las salidas de caldera y calentadores estancos de gas dispuestas en patios o en fachadas no principales cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables.
3. Las chimeneas y demás conductos de evacuación deberán estar provistos del adecuado aislamiento para minimizar la transmisión de calor e instalados de forma que se evite causar molestias o perjuicios a terceros por ruidos, vibraciones, limitación visual o impacto estético. Los conductos se elevarán como mínimo un metro (1 m) por encima de la cubierta más alta del edificio situada a menos de diez metros (10 m) del emisor de acuerdo con la normativa específica vigente.

4. Todos los locales de carácter comercial, terciario y dotacional situados en planta baja de un edificio de obra nueva deberán disponer de un conducto independiente de salida de humos de sección mínima 30x30 cm o sección equivalente por cada 100 m² o fracción de superficie útil del local en que se ubica y con las características exigidas en el párrafo anterior de este mismo artículo. Esta condición deberá figurar en escritura de división horizontal e inscribirse en el Registro de la Propiedad. En caso de locales preexistentes sin conducto exclusivo, podrá autorizarse la instalación de una chimenea aislada acústica y térmicamente por el patio interior de la edificación hasta alcanzar la altura de 1 m por encima de la cubierta.
5. En casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá admitir soluciones de salida de humos, gases y vapores de las campanas extractoras a fachada, siempre y cuando se instale un sistema eficaz de depuración antes de la salida y se justifique por parte del interesado un adecuado mantenimiento de los filtros y, en general, del sistema de tratamiento para que no disminuya su eficacia.

Artículo 101. Evacuación de Residuos sólidos urbanos

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

Artículo 102. Vertidos

1. En suelo Urbano se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento. Todos los vertidos cumplirán los límites establecidos en la Ordenanza municipal sobre esta materia.
2. Los vertidos no conectados a la red municipal y los conducidos a elementos del dominio público hidráulico (cauces, arroyos, ríos, regatos...) deberán contar con un sistema de depuración y obtener, con carácter previo, la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), según se establece en la legislación vigente.

SECCIÓN 4ª. DOTACIÓN DE SUMINISTROS DE ENERGÍA

Artículo 103. Dotación de Electricidad

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.
2. Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria, proveyendo las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc.) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos. En todas las edificaciones se exigirá la puesta a tierra, tanto de las instalaciones como de la estructura
3. En todo edificio en que hubiera instalaciones diferenciadas (por consumidor) se dispondrá un local con características técnicas adecuadas para albergar de forma concentrada los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, debiendo éste destinarse exclusivamente a la centralización, y situado preferentemente en la planta baja o en el primer sótano, salvo existencia de niveles freáticos altos con riesgo de inundación.
4. Para que las empresas distribuidoras puedan determinar con antelación suficiente el crecimiento de sus redes y las previsiones de cargas en sus centros de transformación, los propietarios de los edificios en proyecto, antes de iniciar las obras, facilitarán a la empresa que ha de realizar el suministro de energía eléctrica toda la información que ésta necesite para deducir los consumos y cargas que han de producirse.
5. En ningún caso, excepto para un uso público, se autorizará la ocupación de vías públicas ni de espacios libres públicos para la instalación de centros de transformación ni de elementos accesorios de los mismos, tales como accesos, ventilaciones, etc.

Artículo 104. Combustibles

1. El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa específica aplicable.
2. Queda prohibida la instalación de depósitos de combustible en el suelo y subsuelo de vías públicas o espacios de dominio público. La instalación de depósitos de cualquier combustible respetará las distancias obligatorias que le sean de aplicación, además de respetar los retranqueos obligatorios.
3. Los depósitos de combustibles derivados del petróleo (gas, gasoil...) se admiten tanto en el exterior como en el interior de los edificios, y pueden ser subterráneos o de superficie. Cuando sean de superficie y en el exterior, dispondrán en el perímetro vallado de una pantalla vegetal o sistema similar para minimizar el impacto estético.

Artículo 105. Cuartos de calderas

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

Artículo 106. Fuentes de energía renovables

1. Las instalaciones de generación y distribución de energía mediante fuentes renovables se ajustarán a las condiciones generales establecidas en el presente artículo, en su normativa específica y sectorial aplicable.
2. Se permiten con carácter general las instalaciones de generación mediante energías renovables ubicadas en cubierta, siempre que:
 - a) Se cumpla el gálibo para las construcciones por encima de la altura.
 - b) Se dispongan de acuerdo con un diseño unitario para el conjunto del edificio.
3. Se prohíbe el trazado visible de cualquier tubería y otros tipos de canalizaciones por fachada salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

Artículo 107. Energía solar.

1. En aquellos edificios que están incorporados al Catálogo de inmuebles con protección puede no ser de aplicación lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) sobre contribución solar mínima.
2. Criterios para la instalación de placas o paneles solares según tipo de superficie exterior del edificio.
 - a) En cubiertas inclinadas: se situarán preferentemente en el faldón trasero, con la misma inclinación que estos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de fachada y del resto del edificio.
 - b) En cubiertas planas, áticos, terrazas: se situarán dentro del gálibo definido para los elementos por encima de la altura, prohibiéndose la implantación de paneles solares sobre casetones de escaleras, ascensores y otros cuartos de instalaciones, ni aun disponiéndolos en plano horizontal sobre su techo.
 - c) En el caso de las fachadas: se podrán situar adosados a la envolvente del edificio manteniendo la misma inclinación del paramento de fachada. Se evitarán las molestias y los deslumbramientos.
3. Se permiten con carácter general la ubicación en los patios de parcela y espacios libres interiores, siempre que:
 - a) No sean visibles desde la vía pública, o se utilicen medios para que su impacto visual sea mínimo.
 - b) Se garantice que su instalación no produce molestias ni deslumbramientos sobre los edificios existentes o permitidos, según el planeamiento, en el entorno próximo.
 - c) Se respeten los límites de ocupación máxima previstos en cada caso.
4. Las placas solares situadas en el plano inclinado de cubierta deberán retranquearse como mínimo 1 m respecto del perímetro de los aleros y ocupar un máximo del 20% de la superficie total del faldón donde se sitúen. Excepcionalmente y previa justificación técnica se puede autorizar mayor ocupación si fuera necesaria para dar cumplimiento a la exigencia del CTE.

SECCIÓN 5ª. DOTACIÓN DE COMUNICACIONES

Artículo 108. Antenas

1. Será de aplicación la normativa sectorial y legislación vigente en materia de telecomunicaciones. La instalación

de equipos receptores de televisión y radio en edificios sujetos a la división horizontal se harán con antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión independientes para cada usuario.

2. Las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios no podrán superar una altura de 4 metros por encima de la altura total máxima del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hicieran imprescindible, en cuyo caso, los servicios técnicos municipales podrán imponer las oportunas medidas correctoras del impacto visual que pudiera generarse.
3. Las antenas receptoras de señales vía satélite (parabólicas) deberán emplazarse, por lo general, en la cubierta del edificio, donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos, quedando prohibida su instalación en las fachadas de los edificios que den a calles, plazas y resto de vías urbanas.

Artículo 109. Redes de telefonía y telecomunicaciones.

1. En todos los edificios de obra nueva, ampliación y grandes reformas se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía y datos, con independencia de que se realice, o no, la conexión al servicio. En suelo urbano, las redes, tanto de telefonía como de comunicación y difusión por cable, serán subterráneas, no permitiéndose la colocación por la fachada de la edificación ni los tendidos aéreos.
2. En edificaciones existentes los suministros de telefonía, telecomunicaciones por cable o de cualquier otro tipo se ejecutarán de manera que el impacto visual sea mínimo, siendo por cuenta del operador, de la compañía suministradora del servicio o usuario aplicar soluciones constructivas que garanticen su adecuada integración en la estética del edificio.
3. Las instalaciones de telefonía y telecomunicaciones se realizarán conforme a su normativa específica, disposiciones e instrucciones técnicas.

Artículo 110. Buzones de correspondencia.

Todo edificio dispondrá de buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos. En el caso de edificios con división horizontal se dispondrán tantos buzones como fincas independientes haya, más otros dos: uno para la comunidad de propietarios y otro para el propio servicio de correos.

SECCIÓN 6ª. OTRAS DOTACIONES

Artículo 111. Equipos de climatización y aire acondicionado

1. Ningún equipo de climatización, de acondicionamiento de aire o cualquier otra clase podrá instalarse en fachada que dé a vía pública, salvo demostración de la imposibilidad de hacerlo de otra forma; es este último supuesto se garantizará una adecuada integración arquitectónica en el edificio para lo cual, se exigirá un estudio de la solución adoptada para su valoración por parte de los servicios técnicos municipales. En general, los aparatos de acondicionamiento de aire deberán quedar ocultos al exterior o enrasados con el paramento de la fachada. Todas sus canalizaciones y desagües serán conducidos por el interior del edificio.
2. Las unidades exteriores y extractores de aire que evacúen a la vía pública guardarán una distancia $\geq 2,50$ m sobre otros equipos similares o sobre huecos de fachada de inmuebles ajenos. Los equipos se instalarán a una altura mínima de 3 m sobre la cota del suelo, la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución; tampoco deberán producir goteo u otro tipo de molestias a los viandantes.
3. Además del aislamiento propio contra ruidos y vibraciones, en el montaje de los equipos deberán utilizarse dispositivos amortiguadores que atenúen la propagación de vibraciones.

Artículo 112. Ascensores

1. Se incluyen en este apartado los ascensores para el transporte de personas, montacargas, monta-coches, escaleras y rampas mecánicas, los cuales están sometidos a la normativa en el vigente Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.
2. La dotación mínima de ascensor viene determinada por lo indicado en el CTE db. Seguridad de Utilización y Accesibilidad, Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas de Cyl.

3. La instalación de ascensor en edificio existente que requiera la ocupación de terrenos de dominio público está sujeto no sólo a la concesión de licencia urbanística, sino también a la pertinente autorización del Ayuntamiento para la ocupación privativa del espacio público. Se podrá denegar si se considera que la actuación tiene alguna clase de efectos negativos sobre el medio urbano o si no está suficientemente acreditada la necesidad de ocupar suelo público.

CAPÍTULO 4. SEGURIDAD

Artículo 113. Aplicación

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

Artículo 114. Señalización en los edificios

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

Artículo 115. Señales urbanas

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

Artículo 116. Accesibilidad y barreras arquitectónicas

1. En todos los edificios de nueva construcción, en las obras de rehabilitación integral y reestructuración será de obligado cumplimiento la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, tanto de carácter estatal, autonómico o municipal, así como la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y el R.D. 505/2007 de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificados.
2. A todas las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, desde un espacio libre público, o bien desde un espacio libre privado o comunitario. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario o espacio libre público y tener, un frente común >4 m con la misma rasante o con accesibilidad entre los dos planos mediante rampa de pendiente <16%.
3. En edificios de vivienda colectiva este espacio libre privado cumplirá las características de los "exteriores accesibles" y la distancia a recorrer desde la vía pública hasta la entrada del edificio no superará los 50 m, siendo posible el acceso a la edificación por servicios de ambulancia y bomberos.

Artículo 117. Circulación interior de acceso a los locales

1. Se entiende por espacios de circulación interior de un edificio los que permiten la comunicación para uso del

público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, así como con los cuartos de instalaciones, cuartos de bicicletas, garajes u otras dependencias que integren la construcción.

2. Son elementos de circulación los siguientes: portales, rellanos, rampas, escaleras, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores, los cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Excepto en viviendas unifamiliares, la circulación interior de acceso a viviendas y locales cumplirá lo dispuesto en el CTE, Documento Básico SI y SUA entre otros, así como la normativa sectorial de aplicación.
 - b) Portales: deberán tener una anchura mínima de 2,20 m hasta el arranque de la escalera principal y ascensor, en el que se pueda inscribir un cubo de 2,20 m de lado.
 - c) Pasillos o distribuidores de acceso: tendrán un ancho mínimo de 1,20 m en todo su recorrido, pudiéndose reducir a 1 m por la existencia de elementos estructurales o de instalaciones. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
 - d) Escaleras: tendrán las dimensiones establecidas en el CTE, Ley y Reglamento de Accesibilidad y en función de los usos de este. En todo caso, la altura libre de las escaleras -para evitar cabezada- será $\geq 2,20$ m.
 - e) Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano de escalera, pasillo o distribuidor, la apertura de la hoja no invadirá el elemento de circulación debiendo respetar el ancho mínimo de rellano. En zonas comunes la apertura de puertas a espacios de circulación interior se hará preferentemente en el sentido de evacuación.
 - e) No se admitirán escaleras de uso público sin luz ni ventilación natural salvo los tramos situados bajo rasante y los de planta baja, a los que se añadirán los de la planta primera cuando ésta se encuentre dedicada a usos terciarios.

Artículo 118. Antepechos

En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza cumplirán lo establecido en el CTE db. SUA y en todo caso, irán protegidas con una altura mínima de 0,95 m desde el suelo y resistencia contra impactos y empujes horizontales > 100 Kg/m.

Artículo 119. Barandillas

Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras soportarán un empuje horizontal superior a 100 Kg/m, de diseño compacto en sus 70 cm inferiores o con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 cm de diámetro ni sean fácilmente escalables. La altura de las barandillas será como mínimo 1 metro.

Artículo 120. Prevención de incendios y pararrayos

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, para cada uso, en orden a la protección contra incendios y pararrayos, establece el Código Técnico de la Edificación CTE y cuantas otras normativas estuvieren en vigor. Asimismo, serán de obligado cumplimiento las Normas y Ordenanzas que el Ayuntamiento tenga aprobadas o promulgue, tendentes a incrementar la seguridad preventiva de los edificios.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Artículo 121. Aplicación

1. Las condiciones de estética se aplicarán a las actuaciones que requieren licencia o declaración responsable de obras, es decir, a todos los tipos de obras tanto sea en construcciones existentes como en nueva edificación.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que sea inconveniente o lesiva para la imagen y función de la localidad, o resulte antiestética. En relación con ello, el Ayuntamiento podrá imponer en la licencia prescripciones de índole estético o exigir la puesta en obra de los materiales, texturas, acabados y colores que considere convenientes para la mejor calidad del espacio en cualquier clase de suelo.
3. Es obligación de los propietarios de los edificios, tanto públicos como privados, conservar en estado decoroso su envolvente (fachadas, medianeras, cubiertas...) así como sus instalaciones exteriores y los elementos constructivos visibles desde la vía pública. Cuando fueran requeridos para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá ejecutarlas por sus medios y a cargo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

4. Tratamiento estético de muros medianeros.

- a) Las medianerías y los paramentos laterales (excepto en edificación retranqueada de sus linderos) que sean visibles desde el exterior, sea cual fuere su carácter y situación jurídica, deberán tratarse con materiales y colores similares a la fachada, recayendo esta obligación en la propiedad de dichos paramentos. Si durante la ejecución de la reparación o adecuación a las condiciones estéticas aplicables tiene que ocuparse parte del predio vecino, su propietario deberá consentir dichas actuaciones teniendo derecho a exigir la reposición del espacio utilizado a su estado inicial y/o compensación por el perjuicio ocasionado, en su caso.
- b) Cuando quedase visto un paramento medianero a consecuencia de la demolición de la edificación colindante sin que se prevea la construcción en el solar vacío en un plazo inferior a seis meses, el propietario del inmueble demolido deberá costear las obras de adecuación de dicha medianería. Si la pared que queda no es medianera la obligación de acondicionar y costear dicho paramento corresponde, a partes iguales, a su propietario y al del edificio demolido.
- c) La adecuación estética no obliga a trabajos de mejora del aislamiento ni de la impermeabilización del paramento que ha quedado expuesto, pero en el caso de que se quieran llevar a cabo estas otras actuaciones, las mismas serán asumidas y costeadas exclusivamente por el/los interesado/s en ejecutarlas.
- d) De no ejecutarse en el plazo convenido las actuaciones referidas en los apartados a) y b) de este artículo, el Ayuntamiento podrá realizarlas de oficio, pasando el cargo al o los administrado/s que tuviese/n la obligación de hacerlo.

Artículo 122. Excepciones a la aplicación de las condiciones estéticas generales

1. Se exime del cumplimiento de las condiciones estéticas generales las edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, que podrán regirse por condiciones específicas, atendiendo a las características propias de la edificación, exclusivamente en aquellos aspectos en los que las condiciones estéticas generales resulten contradictorias con la preservación de los valores del bien, así como en aquellos aspectos que se definan expresamente en la normativa de catálogo o en las correspondientes fichas particularizadas de cada elemento.
2. Cualesquiera otras obras de nueva planta, así como en las actuaciones de reparación y mejora de la edificación existente, se regirán por las condiciones estéticas generales definidas en el presente capítulo.

Artículo 123. Actuación singular - Edificios de diseño arquitectónico

1. Se define como aquella actuación que al estar dotada de una gran calidad arquitectónica o es especial por su interés público, incorpora soluciones no contempladas en las condiciones estéticas previstas en estas NUM que aportan un valor añadido al proceso de mejora ambiental del espacio donde se emplaza.
2. Mediante un Proyecto Técnico **-cuando se intervenga en suelo rústico-, o un Estudio de Detalle, en el caso de suelo urbano,** los particulares y la Administración podrán proponer actuaciones no sujetas a las determinaciones de las condiciones estéticas establecidas, acogiéndose a la calificación de Actuación Singular, debiendo respetar las condiciones en cuanto al uso y edificabilidad establecidos en las NUM y Ordenanza aplicable.
3. Las Actuaciones Singulares deberán desarrollarse de forma escrita y gráfica; la primera, justificando las soluciones estéticas utilizadas en sustitución de las establecidas en las NUM y, de forma gráfica, planteando a la escala adecuada, tanto se trate de una edificación como otro tipo de actuaciones urbanísticas, la organización o esquema general en planta, alzados y volumetría de la actuación propuesta, resaltando particularmente su relación con el entorno inmediato que se podrá reconstruir fotográficamente o con imagen 3D.
4. **Para su autorización en suelo urbano será necesario la elaboración y aprobación definitiva del Estudio de Detalle según el procedimiento establecido reglamentariamente. Si se trata de un Proyecto encuadrado dentro de los usos permitidos en suelo rústico, la Actuación Singular deberá contar con la aprobación del Pleno del Ayuntamiento previa consulta, bien a la Comisión de Patrimonio Cultural o a la Diputación Provincial de Burgos y, en los supuestos de usos excepcionales sujetos a autorización, tener el acuerdo favorable de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAyU).**

Artículo 124. Condiciones estéticas generales

1. Se dará preferencia al mantenimiento de las tipologías tradicionales respetando la composición de fachadas, cubiertas y demás elementos constructivos. Prevalecerán, por el siguiente orden, los siguientes tipos de actuaciones sobre la edificación existente: consolidación, acondicionamiento, restauración y rehabilitación.
2. Las construcciones de nueva planta, de rehabilitación, reforma o de ampliación responderán en su diseño y

composición a las características dominantes del ambiente en que tengan que emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la LUCyL y su RUCyL.

3. Las edificaciones ubicadas en espacios urbanos de cierto interés, aunque estos no estén declarados ni incoados como bienes protegidos, no podrán perjudicar ni por su volumen, forma o disposición, la contemplación visual de los elementos singulares que tengan valor histórico-artístico.
4. En general, todas las edificaciones deberán presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo urbano y medio donde se emplazan. Se admite libertad de diseño y composición, pero deberán cumplirse las prescripciones o limitaciones estéticas de cada Ordenanza y además, las contempladas en los artículos y apartados siguientes.
5. Salvo que se disponga lo contrario, en las actuaciones sobre edificios catalogados se evitará de forma sistemática la sustitución de materiales por otros no correspondientes a la arquitectura típica del mismo, prevaleciendo los originarios, por lo que predominará el uso de la teja curva árabe, la fachada de piedra o mampostería en sus variantes originales y el uso de la madera en carpinterías exteriores.

6. Fachadas.

a) Materiales y colores:

- 1º. En fachadas se emplearán, preferentemente, la piedra maciza de la zona (caliza), aplacados de piedra natural o artificial de color y textura tradicional, paños realizados con fábrica de ladrillo galletero, rústico o de tejar y los muros revestidos con revocos, morteros o enfoscados de colores ocres, terrosos y gamas similares.
- 2º. Se prohíben los aplacados de baldosa cerámica, esmaltada o vitrificada, los de mármol y los de piedra que no sea característica de la zona; los enfoscados de cemento gris y los paramentos de ladrillo caravista satinado en cualquier color; el ladrillo tosco y el hueco sin enfoscar, así como el bloque de hormigón, termoarcilla y similares que deban ir revestidos. Tampoco se permite la chapa metálica, celosías o paneles prefabricados, excepto en casos autorizados.
- 3º. Se permiten los acabados de hormigón visto y pintado en elementos estructurales, cornisas, impostas y elementos puntuales, así como los azulejos y aplacados cerámicos en remates ornamentales, cenefas, albardillas y vierteaguas.
- 4º. Se evitará la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseos y con su auténtico sentido constructivo.
- 5º. El llagueado de los muros de ladrillo caravista será con junta enrasada, preferentemente. Se prohíbe el resalte de las juntas en muros o aplacados de piedra debiendo quedar enrasadas o ligeramente hundidas.
- 6º. Los acabados con revestimientos continuos serán en tonalidades ocres, cremas, terrosos... así como los morteros tipo bastardo y similares. Se prohíben los blanqueos o encalados generalizados, sólo podrán utilizarse en pequeños paños o fragmentos de fachada y en paramentos medianeros. Preferible las terminaciones con textura rugosa a las lisas y brillantes.

b) Composición de fachada:

- 1º. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de materiales y acabados se reduzcan al mínimo indispensable, para garantizar la homogeneidad del tejido edificado.
- 2º. Predominará el macizo sobre el hueco, permitiéndose los balcones, miradores y galerías, pero sin ocupar estos, todo el frente de fachada.
- 3º. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad y aspecto que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública.
- 4º. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja incluso en el caso de que inicialmente se trate de locales comerciales sin uso específico.

c) Elementos de fachada, Huecos:

- 1º. El diseño de los huecos exteriores será libre, pero con predominio del macizo sobre el vano y la proporción vertical; se exceptúan los huecos de plantas sótano y semisótano, así como las troneras de la planta bajo cubierta, que podrán ser apaisados.
- 2º. Se recomienda que los huecos queden incluidos en el mismo plano de la fachada permitiéndose los cuerpos volados siempre que la suma conjunta de sus anchuras, en la planta donde se ubiquen, no su-

pere el 50% de la longitud de la fachada.

d) Solanas:

1º. Cualquier actuación en solanas existentes estará enfocada al mantenimiento y conservación de este elemento quedando totalmente prohibido efectuar reformas que cierren los espacios de las mismas.

e) Cuerpos volados de fachada: Balcones, miradores, galerías cerradas, terrazas y cuerpos volados cerrados.

- 1º. Los balcones, balconadas, miradores y galerías preexistentes deberán mantener los acabados y proporciones originales.
- 2º. La ejecución de estos cuerpos volados deberá respetar una distancia $\geq 0,60$ m al predio vecino o lindero lateral del edificio, medida desde su borde más próximo (barandilla, antepecho o galería). El diseño deberá interpretar con la mayor sencillez posible las soluciones tradicionales existentes para su integración en el entorno, predominando la componente vertical.
- 3º. Con carácter general, el vuelo máximo de todo cuerpo volado no podrá superar 1/10 del ancho de la calle ni el 90% del ancho de la acera (si la hay) ni los 90 cm, en cualquier tipología de edificación. La altura mínima sobre la rasante de la calle, acera o espacio público será superior o igual a 2,80 m.
- 3º. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 50 cm y una anchura $\leq 1,80$ m; el hueco al que sirven tendrá un vano no mayor de 1,30 m. Se admiten balconadas formadas por un máximo de 2 balcones corridos.
- 4º. La altura mínima de la barandilla del balcón será de 1,00 m desde la cota de pavimento terminado; podrá ser de forja o cerrajería de perfiles metálicos pudiéndolo combinar con madera (pasamanos). No se admiten los antepechos ciegos o de fábrica, ni de materiales translúcidos; se recomienda emplear soluciones inspiradas en modelos tradicionales.
- 5º. El canto de la losa o piso del balcón será igual o inferior a 0,15 m excluyendo viguetas, ménsulas o elementos de apoyo.
- 6º. Los miradores tendrán una anchura total $\leq 2,40$ m debiendo llevar carpintería y acristalamiento en los tres paramentos verticales que lo conforman. No se permiten, en una misma planta, miradores seguidos si entre ellos no queda una separación $> 2,00$ m.
- 7º. Cuando se unen varios miradores en una o varias plantas de la fachada de un edificio conforman una galería, siendo su anchura máxima la definida en el punto 2º del apdo. 6. c) de este artículo.
- 8º. Se entiende por terraza el espacio abierto en fachada formado por la continuación del forjado de la planta correspondiente que vuela o no sobre la línea de edificación, pudiendo ocupar una superficie interior paralela al plano de fachada. Puede llevar barandilla o peto.
- 9º. Se denominan cuerpos volados cerrados o ciegos los volúmenes edificables (habitables) que sobresalen las alineaciones o líneas de la edificación, están situados en plantas de piso y por sus características constructivas no tienen consideración de miradores ni galerías. La distancia que deben guardar respecto del lindero lateral será como mínimo de 1,20 m. No podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de fachada.
- 10º. Se prohíben las terrazas y cuerpos volados ciegos en la Ordenanza de Casco Consolidado.

g) Carpintería exterior y Rejería:

- 1º. La carpintería exterior podrá ser, salvo que las condiciones estéticas particulares de cada ordenanza establezcan otra cosa, de madera barnizada en su color o pintada, metálica y PVC en tonalidades oscuras e imitación madera, preferentemente. Se admite el blanco y colores claros siempre y cuando no se produzca un impacto estético en el entorno más próximo. Se prohíbe el aluminio en su color, los anodizados y los perfiles de tonos brillantes y colores estridentes.
- 2º. Las carpinterías irán a haces interiores. Se prohíben las cajoneras de las persianas vistas en fachada, incluso en reformas o sustituciones.
- 3º. Las rejas de protección y las barandillas dispuestas en huecos exteriores deberán quedar contenidas en un plano paralelo a fachada sin sobresalir de ésta más de 10 cm.
- 4º. En su composición se utilizarán preferentemente forjas de hierro y perfiles de acero, no admitiéndose los barrotes de aluminio ni los balaustres de hormigón ni celosías o entramados similares.
- 5º. La apertura de puertas de acceso a un edificio o parcela será, con carácter general, hacia el interior sin invadir espacio o vía públicos. Cuando abran en el sentido de la evacuación o hacia la calle, quedarán remetidas, sin que las hojas abiertas sobresalgan del plano de fachada más de 10 cm.
- 6º. Las cancelas, las contraventanas de tipo persiana mallorquina corredera y los fraileros situados en ventanas de pl. baja podrán, caso de que puedan autorizarse, invadir -en su apertura- el espacio de la calle, pero deberán disponer de un sistema de sujeción a cada lado del hueco. En su situación de máxima apertura no podrán sobresalir del plano de fachada más de 8 cm.

7º. En los edificios alineados a vía pública se admite la colocación a haces exteriores de cierres de fuelle (ballesta), persianas de protección y sistemas similares, si bien, su aprobación está sujeta al cumplimiento de las condiciones estéticas en cuanto al tipo de material y acabado; en su posición de apertura y plegado no podrán sobresalir más de 8 cm de la línea de fachada. En el caso de puertas correderas exteriores se aplicará el mismo criterio que en el punto 6º pero su autorización estará sujeta a previa justificación técnica.

f) Entrantes, salientes y vuelos.

- 1º. De forma general, el saliente normal de zócalos, portadas, molduras, cornisas y aleros será proporcionado al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente.
- 2º. Salvo que la ordenanza particular establezca otra medida, el vuelo máximo del alero será de 0,80 m y el grueso no mayor de 20 cm sin contar canes ni elementos de apoyo del techillo. Se admiten los aleros con piezas de piedra labrada, doble cobija de teja y soluciones en ladrillo visto a la manera tradicional.
- 3º. Los canalones y bajantes dispuestos en fachada a la calle serán metálicos, de tonalidades oscuras en las gamas del marrón y gris. Se recomienda el cobre, zinc y los de chapa laqueados en los colores citados. Llevarán protección hasta una altura de 1,50 m desde la rasante de la acera
- 4º. Los zócalos situados en fachadas alineadas a espacios o vías públicas tendrán una altura media <1,30 m medidos desde la rasante de la calle o acera. El resalte sobre el plano de fachada será inferior a 6 cm.
- 5º. Las molduras, impostas, cornisas, albardillas, vierteaguas... que den frente a vía pública no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 6 cm.
- 6º. No se permiten los entrantes a partir de la rasante de la acera ni por debajo de ésta (patio inglés). Los entrantes no podrán dar lugar a medianeras vistas.

7. Cubiertas:

- a) Las cubiertas se realizarán -en general- con faldones inclinados según la pendiente permitida, pudiéndose autorizar las azoteas o cubiertas planas si la Ordenanza así lo contempla. Los faldones se terminarán con teja curva o mixta de colores rojizos, ocres o tierra, de material cerámico o de hormigón.
- b) En determinados ámbitos y según qué Ordenanza se podrán utilizar otros materiales más ligeros siempre que su aspecto y color sea similar a la teja, salvo en edificios destinados a uso residencial.
- c) Los paños de las cubiertas inclinadas serán continuos y por encima de ellos sólo se autorizarán, además de las buhardillas permitidas, aquellos cuerpos necesarios para acoger chimeneas y conductos de ventilación.
- d) La pendiente de la cubierta será la estipulada en el art. 91 de estas NUM. Para el caso de faldones con teja se recomiendan las inclinaciones mínimas establecidas en el CTE.

e) Ventanas, Lucernarios y Buhardillas (Baburiles o Troneras).

- 1º. Los ejes de las ventanas de cubierta y buhardillas coincidirán con los de los huecos de fachada.
- 2º. Quedarán a una distancia $\geq 1,20$ m de los bordes laterales de la cubierta y cumbre.
- 3º. Las dimensiones máximas de los huecos para ventanas tipo "Velux" será de 1,00 m de ancho x 1,40 m de largo; la anchura máx. exterior de la buhardilla será $\leq 1,20$ m, y la altura del hueco, entre alféizar y dintel, menor de 1,40 m.
- 4º. La suma de las superficies de las ventanas de cubierta no podrá superar el 10% de la superficie del faldón donde se sitúen (medición en plano horizontal). El número de buhardillas o troneras dependerá de la longitud del alero que tengan de referencia, en la proporción de una (1) buhardilla por cada 6 m.
- 5º. Se prohíbe romper la línea de cornisa o alero para la ejecución de buhardillas y ventanas de cubierta, debiendo guardar una distancia no inferior a 1,20 m desde el plano de fachada.
- 6º. La separación mínima entre ejes de ventanas de cubierta será de 2,5 m y 4 m entre ejes de buhardillas.
- 7º. Los lucernarios destinados a iluminación de huecos de escalera y otras estancias comunes de la edificación podrán tener mayores dimensiones siempre que se justifique en el proyecto.
- 8º. Los acabados de las buhardillas deberán responder a las condiciones estéticas generales con soluciones de cubierta igual que las del resto del tejado del edificio, con faldones a dos o tres aguas.

f) Otros elementos de cubierta:

- 1º. Los elementos dispuestos sobre las cubiertas como: antenas, chimeneas y placas solares, se tratarán integrándose en la composición del edificio. No se permiten las chimeneas ni salidas de ventilación formadas por tuberías vistas de chapa, acero inoxidable o de fibrocemento, debiendo ir forradas y rematadas

en consonancia con el conjunto del edificio.

2º. Las placas solares se instalarán integradas en el faldón de cubierta siempre que sea posible por la orientación. En caso de que no sea la orientación favorable para el óptimo rendimiento de la placa se permite la colocación mediante estructura independiente preferentemente en el faldón posterior y minimizando el impacto visual. En edificios catalogados o colindantes con ellos se prohíbe expresamente que dichos receptores sean visibles desde cualquier punto del viario.

3º. Las antenas, receptores parabólicos y dispositivos similares, instalaciones especiales como focos para iluminación artística, etc. se situarán zonas de mínimo impacto visual y en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto.

Artículo 125. Cerramientos al espacio público

1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente semejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se procurará el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de entramado de madera y adobe o piedra.

2. Cerramientos Provisionales:

a) Todos los solares deberán estar cerrados con cercado provisional de 2 m de altura máx., ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren provisionalmente otras propiedades no edificadas o con edificación deficiente, aunque no tengan la calificación de solar.

b) El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial salvo que se tenga previsto edificar sobre la parcela o solar en un plazo inferior a un (1) año, en cuyo caso podrá colocarse en su límite exterior. En este supuesto, para su autorización deberá requerirse del propietario o titular del terreno documento suscrito en el que se compromete, por un lado, a la presentación de solicitud de licencia e inicio de las obras en el plazo indicado, y de otro, en caso de incumplimiento del mencionado plazo a la modificación del cerramiento ajustándolo a la alineación oficial realizando a su costa las actuaciones necesarias para ello.

c) Cuando se produzca el derribo de cualquier edificio o construcción será obligatorio el cerramiento provisional de la finca, situándolo igualmente en la alineación oficial, salvo lo dicho en el apdo. b) anterior.

3. Cerramientos definitivos: Vallados y cierres de parcela

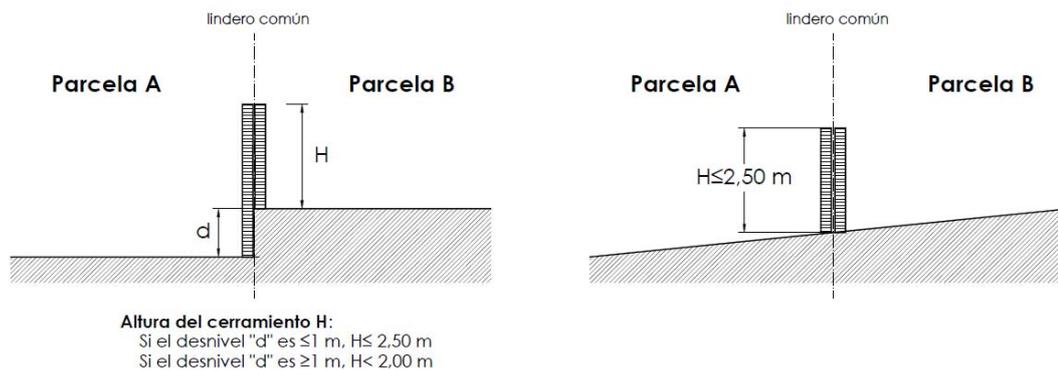
a) La ejecución de vallados o cierres de parcelas, deberá respetar las alineaciones definidas en los planos de ordenación y respetar las condiciones generales de acabados.

b) Los muros tradicionales de piedra existentes en la actualidad y que coincidan con las alineaciones marcadas, deberán conservarse íntegramente. El acondicionamiento de estos cierres de piedra deberá respetar la imagen tradicional, de forma que sólo en el caso de necesidad por peligro de derrumbamiento podrán consolidarse rejuntando sus piedras con materiales y colores acordes con el conjunto y procurando mantener la imagen que ofrece su colocación original.

c) No se permiten los vallados con alambradas de espinos y los remates superiores que lleven elementos punzantes o cortantes, cristales y similares. Se exceptúan aquellos que están a una altura superior a 2,20 m dispuestos en cerramientos de recintos especiales o que sean necesarios por seguridad de las instalaciones.

d) Se prohíbe, en cualquier clase de suelo, la realización de cierres de parcela con materiales provenientes de desechos de construcción, de restos de elementos diversos o los que provoquen imágenes de degradación ambiental, así como aquellos vallados que tengan piezas y partes que puedan ocasionar accidentes o supongan un riesgo para la seguridad.

e) La altura de los vallados situados sobre el lindero común de dos parcelas que tengan un desnivel entre ellas, se tomará en cada punto del terreno, según el esquema siguiente:



f) El diseño de los cerramientos será constante en el sentido de la pendiente y, en caso de escalonamiento no existirán desfases de altura mayores de 50 cm entre paños contiguos.

g) Cerramientos en suelo Urbano:

- 1º. En los frentes a vía pública o espacio libre de uso y dominio público se deben emplear tapias o muros de entre 1,50 y 3,00 m de altura máxima, cumpliendo las condiciones generales estéticas de las fachadas: materiales y colores, o, en consonancia con la edificación a la que sirve.
- 2º. Se permiten los cerramientos mixtos, entendidos como los formados por un zócalo ciego o de fábrica y elementos diáfanos en su parte superior; la altura total será igualmente $\leq 2,50$ m. Cumplirán las determinaciones de las condiciones estéticas generales y las de cada Ordenanza específica. La zona diáfana podrá ser de enrejado metálico, verja o forja, completado con seto vegetal.
- 3º. En el resto de los linderos de parcela que no den a calle o espacio libre público, los vallados podrán ser ciegos o diáfanos, de la altura máxima indicada en el esquema gráfico del apdo. e) de este art. 125.3.

h) Vallados en suelo Rústico:

- 1º. Los cerramientos deberán respetar las distancias establecidas en la normativa específica para el dominio público hidráulico e infraestructuras viarias.
- 2º. Los cierres ciegos no podrán superar la altura de 2 m desde la rasante natural del terreno. En casos debidamente justificados pueden admitirse mayores alturas.
- 3º. Todos los cerramientos deberán disponerse, siempre, sobre terreno propio.

Artículo 126. Elementos salientes de la edificación

Son elementos auxiliares de la edificación, fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

1. Tendederos

- a) Los tendederos deberán situarse, por lo general, en espacios interiores de la edificación, suficientemente ventilados y ocultos a la vista. Se admiten tendederos en fachadas traseras y a patios interiores; si por razones de diseño diesen a espacio público o calle contarán con un cerramiento de barrotes, rejas, mallas, celosía o entramado de ocultación que resulte homogéneo con los materiales de la fachada del edificio.
- b) La dimensión máxima del tendedero será de 1,5 m de ancho debiendo cumplir además lo establecido en el art. 124.6.e) para cuerpos volados de fachada.

2. Portadas, escaparates y vitrinas

- a) Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,10 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.
- b) Deberán respetar la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación.

3. Marquesinas y toldos

- a) Se entiende por Marquesina un elemento constructivo rígido que sobresale del plano de fachada, por encima del dintel de los huecos de la planta baja, al objeto de resaltar los usos, como protección o para signifi-

car el acceso al local o edificio.

- 1º. En cualquier punto de la alineación exterior, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o espacio público será $>2,50$ m.
- 2º. El vuelo máximo permitido para las marquesinas será el menor de los siguientes: el ancho de la acera prevista o existente menos 30 cm; $1/10$ de la anchura de la calle o espacio público; o 90 cm. En todo caso, se respetará el arbolado existente y no se permiten marquesinas en calles de anchura ≤ 6 m.

b) Los toldos son instalaciones sobre las fachadas de los edificios realizadas con materiales flexibles, excepto su estructura, pudiendo ser fijos o desmontables, de tipo enrollable o plegable.

- 1º. La altura mínima sobre la rasante de la acera o espacio público será de 2,50 m, en cualquiera de sus posiciones, pudiendo admitirse elementos colgantes (faldones), no rígidos, siempre que dejen libre una altura $>2,20$ m.
- 2º. El vuelo máx. del toldo -en su posición extendida- no será mayor de: tres cuartos ($3/4$) de la acera o 150 cm, respetando, en todo caso, el arbolado existente. No se permiten toldos en fachadas de pl. baja si el ancho de la calle o espacio público es menor de 10 m.
- 3º. Los toldos serán de lona o de tejidos flexibles, y podrán llevar tratamientos para su impermeabilización. Los toldos de tipo fijo se regularán conforme a las determinaciones establecidas para marquesinas.
- 4º. Todos los toldos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, a excepción de aquellos dispuestos en los locales comerciales de pl. baja, deberán ser de la misma clase, por lo que el primer toldo que se instale marcará la pauta para el resto.

4. Carteles publicitarios o Anuncios: Rótulos o Muestras y Banderines

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética y, en general, los provisionales y los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación.

b) El Ayuntamiento podrá acordar la prohibición o las condiciones de colocación de carteles publicitarios en los edificios, en zonas que puedan alterar la imagen o la estética urbanas (sobre cubiertas, medianerías, etc.), sin perjuicio de que la normativa sobre Publicidad Exterior regule otras cuestiones.

c) Se entiende por Rótulos o Muestras los anuncios situados en paralelo al plano de fachada de la edificación, y Banderines los que se colocan perpendiculares al citado plano.

d) Para los **Rótulos**:

- 1º. Su saliente máximo no superará en ningún caso los 15 cm, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
 - En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho ≤ 80 cm, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.
 - Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel de este. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 m x 0,25 m, y 5 cm de espesor, podrán situarse en las jambas.
 - Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
- 2º. Las muestras colocadas en las plantas de piso de los edificios, podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 m de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos, y deberán ser independientes para cada hueco. En ningún caso, las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.
- 3º. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial, industrial, oficinas u hotelero, en la parte correspondiente de fachada podrán instalarse con mayores dimensiones siempre que no cubran elementos decorativos, huecos, o descompongan la ordenación de la fachada. Se admite la colocación por encima del alero o cornisa del edificio, siempre que la altura del rótulo sea menor de $1/5$ la total del edificio y quede por debajo del gálibo o cumbre de la cubierta.
- 4º. Las muestras con iluminación propia cumplirán con las normas técnicas de la instalación e irán situadas a una altura >3 m sobre la rasante de la calle o espacio público. Para su colocación, podrá requerirse la conformidad de los vecinos de pisos o locales que puedan verse afectados y que estén situados a menos de 10 m de la muestra; en función de la respuesta obtenida, que habrá de producirse dentro de los 15 días siguientes a la notificación (la no contestación en plazo se considera que da conformidad), se procederá a la aprobación o no de la instalación. Se exceptúan los rótulos de los servicios públicos, incluyendo farmacias y establecimientos similares.

5º. En los muros linderos que queden al descubierto, medianeras y fachadas laterales ciegas que cumplan las condiciones de las Ordenanzas y las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

e) Para los **Banderines**:

- 1º. En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o espacio público será >2,20 m, o >3,50 m cuando no exista acera. Su saliente máximo no podrá ser mayor del ancho de la acera menos 0,30 m o el 8% del ancho de calles sin aceras o como máximo 1 m; en ningún caso el saliente del banderín será superior al vuelo fijado para los balcones en la Ordenanza general y particular.
- 2º. Los banderines tendrán una altura máxima de 1 m. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial, industrial, oficinas u hotelero, se admiten hasta una altura máx. de 1,50 m.
- 3º. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos.
- 4º. Los banderines luminosos (con iluminación propia o alumbrados exteriormente), cumplirán las mismas condiciones que para las muestras se recogen en el apartado anterior.
- 5º. No podrán instalarse banderines más que en planta baja; en las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
- 6º. Los banderines que ocupen más de una planta de piso (letreros normales al plano de fachada) requerirán de un proyecto específico que defina su instalación, características e impacto estético, para su estudio y aprobación, si procede.

5. Otros elementos

- a) En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicio aéreas o en fachada, debiendo ser todas ellas enterradas, o si no es posible enterrarlas deberán colocarse empotradas en el interior de las fachadas.
- b) Se deberá cuidar que la instalación de las farolas y demás aparatos de alumbrado público, las señales de información, las de tráfico o las vallas y letreros de publicidad no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, se evitará colocar señales en edificios catalogados.

CAPÍTULO 6. REGULACIÓN USOS NO LEGALIZADOS, DISCONFORMES Y FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 127. Usos, construcciones e instalaciones no legalizados pero acordes con estas NUM

1. Todos aquellos edificios, instalaciones y usos existentes que, entrada en vigor el documento de NUM no sean contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia o declaración responsable, deberán legalizar su situación siempre y cuando no hayan trascurrido el plazo de prescripción por la posible infracción urbanística en la que se encuentren. Para ello aportarán toda la documentación necesaria en un plazo no superior a 6 meses desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de estas NUM.
2. En el proceso de legalización se deberán cumplir la totalidad de las condiciones urbanísticas fijadas por las NUM y la legislación general, además de la totalidad de las condiciones de tramitación, proyecto y procedimiento fijadas por el Ayuntamiento.
3. En tanto no se produzca la legalización no se podrán conceder licencias de ampliación, mejora, reforma, consolidación, ocupación, apertura o cambio de uso en estos edificios e instalaciones.

Artículo 128. Usos fuera de ordenación

1. Se consideran fuera de ordenación los usos, construcciones e instalaciones que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de estas NUM, sean expresamente declaradas como tal en los Planos de Ordenación o en cualquier documento de estas Normas.
2. Su aplicación y condiciones serán las establecidas en los artículos correspondientes de la LUCyL y su Reglamento de Urbanismo.

Artículo 129. Usos disconformes con el planeamiento

1. Se consideran usos disconformes con el planeamiento, los usos, construcciones e instalaciones que siendo anteriores a la aprobación definitiva de estas NUM resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa. Podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.
2. Atendiendo al tipo de disconformidad del uso, construcción o instalación existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados, de mayor a menor tipificación:
 - a) Grado 1: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en un exceso de ocupación, edificabilidad o número de plantas con respecto a los valores máximos establecidos en la ordenanza correspondiente.
 - b) Grado 2: edificios cuya disconformidad con el planeamiento consista en el incumplimiento de los retranqueos mínimos o de la altura máxima de alero exigidos por la ordenanza correspondiente.
 - c) Grado 3: edificios, locales e instalaciones cuyo uso sea disconforme con el planeamiento.
 - d) Grado 4: locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de estas NUM para el uso al que están destinados.
3. En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias de incumplimiento con el planeamiento, serán admisibles en los edificios y locales, instalaciones y usos disconformes, y dentro de los límites exclusivos o coincidentes que a continuación se señalan, los siguientes tipos de obras que deberán cumplir además el resto de las condiciones de las NUM:
 - a) En todos los casos se admitirán obras destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como las condiciones de higiene, salubridad y ornato.
 - b) Para el Grado 1: se admitirán todo tipo de obras en los edificios siempre que estas no supongan un incremento del aprovechamiento existente (aumento de ocupación, de la superficie construida o de la altura de edificación).
 - c) Para el Grado 2: se admitirán todo tipo de obras, incluyendo las de ampliación, siempre que las mismas respeten los retranqueos mínimos y altura máxima de alero establecidos en la ordenanza correspondiente.
 - d) En los edificios "disconformes" en Grado 3:
 - 1º. En caso de que el uso existente tenga la consideración de prohibido, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se sustituya el uso por uno de los considerados como predominantes o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.
 - 2º. No obstante lo anterior, en el caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca o demolición del inmueble en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
 - e) En los locales e instalaciones "disconformes" en Grado 4, en el caso de que las características volumétricas o constructivas existentes vulneren de forma peligrosa la normativa aplicable de seguridad, higiene o salubridad pública, no se concederá otra licencia que la de conservación o mantenimiento en tanto subsistan tales vulneraciones.
4. En todos aquellos edificios y usos existentes que en la fecha de aprobación de las NUM sean contrarios a sus determinaciones y que no dispongan de la correspondiente licencia o declaración responsable, en tanto se hallen en plazo para requerir la restauración de la legalidad, sólo se autorizarán obras y actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de personas y bienes, así como la integridad del dominio público y las actuaciones tendentes a la mejora de las condiciones de salubridad e higiene.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 130. Objeto

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

Artículo 131. Normativa aplicable

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

Artículo 132. Servicios mínimos exigibles

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

Artículo 133. Control

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

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 134. Condiciones Generales

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

Artículo 135. Clasificación de la red viaria

A efectos de la aplicación de las presentes Normas Generales de Urbanización, estas NUM establecen la siguiente clasificación de los elementos de la red viaria del municipio:

- a) Carreteras, travesías y variantes. Son las vías que conectan el municipio con las redes provincial, regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí y constituyen las principales vías de comunicación. Se señalan en los planos con los códigos identificativos de cada carretera. Las presentes normas técnicas no vinculan los proyectos que, dentro del ejercicio de sus competencias, redacten los organismos estatales, autonómicos y provinciales en el ámbito de las carreteras dependientes de ellos.

- b) Vías primarias o calles principales. Son los ejes estructurales del núcleo que funcionan como distribuidores generales del tráfico interno del municipio y como vías de acceso básicas a las vías intermunicipales de la clase a) anterior.
- c) Vías de distribución o calles secundarias. Son las vías cuya función básica es permitir el acceso a las parcelas y edificaciones de sus márgenes, así como al resto de las calles de su entorno inmediato.

Artículo 136. Condiciones del trazado

1. El trazado de las vías se ajustará, en suelo urbano, a las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación a escala 1:1000 de las NUM (o en su caso, del correspondiente Estudio de Detalle). En general, el diseño de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.
2. Los estándares de trazado para las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial son los que se indican a continuación:
 - a) El ancho de calzada (espacio reservado al tránsito de vehículos) se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada, prevaleciendo siempre las que figuran en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 de estas NUM.

CLASE DE VÍA	ANCHO MÍNIMO EN SUELO URBANO (m)
a) Carreteras, travesías y variantes	7,00
b) Vías primarias o calles principales	6,00
c) Vías de distribución o calles secundarias	4,50

- b) Cuando se prevea aparcamiento deberá diseñarse una banda lateral de ancho $\geq 2,20$ m si se trata de aparcamiento en línea y $\geq 4,50$ m si es en batería.
 - c) Es obligatorio disponer de acera en uno de los lados de la calle de nueva apertura. La anchura mínima será de 1,20 m recomendándose 1,50 m (se incluye el bordillo, si lo lleva). En el caso de la existencia de obstáculos como farolas, mobiliario urbano, arbolado... el paso libre mínimo será >90 cm.
3. Sección longitudinal: Las pendientes recomendables serán inferiores al 6% en las vías de clase a) y b), y del 8 % en la clase c). En determinados casos se admiten mayores pendientes siempre que se empleen pavimentos antideslizantes. Para facilitar el drenaje de las aguas superficiales la pendiente mínima recomendable será de 0,7%.
4. Sección transversal: En general, la pendiente transversal mínima de la calzada para facilitar la eliminación de las aguas superficiales será el 2%. En pavimentos asfálticos se admite el 1,5% y en pavimentos de hormigón el 1%.
5. Tráfico compartido: En las calles de clase b) y c), con baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan se admitirán soluciones de tráfico compartido, denominadas calles de coexistencia para peatones y vehículos. Deberán diferenciarse, en función de las posibilidades de la sección del vial: zonas estanciales, de paso, áreas arboladas, entorno de elementos singulares etc., pudiendo incorporarse aparcamientos de vehículos y bicicletas siempre que no se reduzcan dichas áreas. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.
6. Fondos de saco: En calles de nuevo trazado los fondos de saco se admitirán únicamente y con carácter excepcional cuando se demuestre la extrema dificultad de realizar otra solución técnica del viario. La longitud máxima será de 50 m y la anchura mínima de este ramal será de 4,50 m, debiendo contar con un ensanchamiento final de calzada que permita inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

Artículo 137. Pavimentación y Encintado

1. El dimensionado del firme, sus características técnicas, material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán del tipo, volumen y velocidad del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno. El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario

urbano, el tipo de pavimento y, en su caso, el arbolado y zonas verdes. Los pavimentos permitidos en calzada serán: continuos flexibles, continuos rígidos o naturales.

2. Los pavimentos continuos flexibles consistirán en una capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre. También se incluyen en este apartado los firmes realizados con gravas compactadas o zahorras.
3. Los pavimentos continuos rígidos estarán formados por una losa o solera de hormigón sobre base de material granular. La capa de rodadura puede tener, entre otros, los siguientes acabados: el propio firme de hormigón (lavado, fratasado, impreso...); mezcla asfáltica; empedrado; embaldosado de piedra (caliza, granito); adoquín prefabricado o natural; baldosa.
8. En las zonas ajardinadas y en los viales de acceso a la zona de Bodegas y Merenderos, así como a otros enclaves no idóneos para ser urbanizados, la pavimentación predominante será de tipo flexible mediante grava, zahorra o terreno natural compactado, pudiendo incluirse tramos con pavimentos de piedra, empedrado y adoquín.
9. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico de vehículos (excepto en los casos permitidos de tráfico compartido) mediante un encintado de bordillos cuya altura respecto de la calzada variará entre 10 y 20 cm, dependiendo de las condiciones del drenaje superficial y con las lógicas excepciones de las barbacanas, rebajes en pasos de cebrá y vados de acceso de vehículos, y de las soluciones de pavimentación al mismo nivel en vías de tráfico compartido. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante, admitiéndose una gran variedad de materiales de acabado en base a las condiciones urbanísticas del lugar.
10. El diseño del viario urbano deberá incorporar, cuando su sección lo permita, soluciones de arbolado y/o zonas restringidas de vegetación, así como disponer de elementos que impidan la previsible ocupación por vehículos de los espacios peatonales.
11. Las posibles reposiciones de pavimento se harán comprendiendo paños enteros de la composición decorativa del mismo, evitando cualquier antiestético "parcheado" puntual.
12. En todo proyecto de urbanización se tendrá en cuenta las determinaciones de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras.

Artículo 138. Otras redes viarias públicas

1. En el suelo rústico la red viaria formada por sendas, caminos y vías pecuarias (veredas, coladas y cañadas) se ajustará a las características y trazados establecidos por los Servicios de los Organismos públicos correspondientes: Estructuras, Agrarias, Medio Ambiente, Ayuntamiento.
2. En todo deslinde de caminos de titularidad municipal la anchura a considerar será de 4 m como mínimo en cualquier punto de su recorrido.
 - a) La pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la clase de suelo o base del firme existente y la correcta adecuación de su destino. Los perfilados y arreglos de los caminos se harán con pendiente transversal hacia los márgenes además de cunetas para drenaje y evacuación de pluviales.
 - b) El acabado del camino podrá ser mediante zahorras compactadas, terreno natural compactado, firme granular y, en menor medida, riego asfáltico, mezcla bituminosa, hormigón, empedrado, etc. debiéndose justificar en cada caso el tratamiento y material elegido.
3. Las sendas y paseos peatonales en zonas rurales se diseñarán con una anchura mínima de 1,20 m; deberán ajustarse en su pavimentación a las mismas consideraciones que los caminos. Podrán llevar encintado mediante bordillo prefabricado o de piedra, tablones y rollizos de madera tratada, así como otros elementos similares.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 139. Condiciones generales

1. Se consideran espacios libres los suelos no edificables destinados a uso y disfrute de la población, como la estan-

cia, paseo y esparcimiento de las personas. Se entienden incluidos también las zonas y espacios en cuyo subsuelo existen o pueden existir otros usos distintos, siempre que se garantice el uso público de la superficie.

2. Su delimitación es la señalada en los planos de las NUM, sin perjuicio de los pequeños ajustes que puedan ser introducidos en los proyectos y obras para la correcta ejecución de encuentros o cualquier otro tipo de intervenciones.

Artículo 140. Clases de espacios libres

1. Atendiendo a su titularidad, los espacios libres pueden ser públicos o privados.
2. Son espacios libres públicos las plazas (con independencia de su tamaño), los jardines, zonas verdes y demás espacios públicos similares. Su función como áreas de relación y comunicación requiere un tratamiento diferenciado y singularizado. Sus características principales son:
 - a) Para las áreas definidas como plazas o zonas de estancia, el pavimento recomendado será hormigón, piedra, embaldosado imitación piedra y adoquín, admitiéndose el firme granular en elementos puntuales y el asfalto fundido; todos los acabados serán deslizantes. Deberán diferenciarse -en función de las posibilidades del espacio-, las zonas de estancia, de paso, áreas arboladas, entorno de elementos singulares etc., pudiendo incorporarse aparcamientos siempre que no se reduzcan dichas áreas.
 - b) El tipo de plantación preferente (arbolado, arbustos...) será el autóctono o el empleado tradicionalmente para el uso urbano en el municipio. Se primará el uso de vegetación con baja demanda de riego y mano de obra en lugar de grandes superficies de césped o de jardines que requieran costosas labores de conservación y mantenimiento.
3. Las construcciones e instalaciones privadas destinadas al público que puedan ser autorizadas en estos espacios, tales como quioscos, casetas comerciales de venta diversa, pabellones de exposiciones, monumentos, invernaderos y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y ordenanzas municipales específicas. Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores monumentales y paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.
4. Los espacios libres privados son aquellos no ocupados por la edificación sobre rasante que están vinculados a la misma. La construcción y aprovechamiento de las zonas libres de titularidad privada, incluso si tuvieran uso público en superficie, forma parte del deber de urbanización y conservación que corresponde a su propietario. La utilización de solares o parcelas vacías como espacios públicos vinculados a una actividad comercial o de cualquier otro tipo, desarrollada en un local o edificio próximo comporta el cumplimiento de lo establecido en materia ambiental, así como lo regulado en la legislación sectorial o, en su caso, en la ordenanza municipal.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 141. Ámbitos de aplicación y características

1. Las condiciones de las diferentes redes que se describen en los artículos contenidos en este capítulo son de aplicación en las actuaciones de nueva planta, renovación y reforma de la urbanización donde sea posible su desarrollo. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial y de las prescripciones que se deriven de las diferentes compañías suministradoras de servicios urbanos.
2. Todas las instalaciones que se desarrollen en suelo urbano se realizarán de forma subterránea, salvo que se justifique técnica y funcionalmente que es una opción inviable. Su trazado y puesta en obra serán debidamente reconocidos, tanto en documentación gráfica que será aportada al Ayuntamiento como por indicadores sobre el pavimento, por registros, arquetas, etc.

SECCIÓN 1ª. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

Artículo 142. Condiciones Generales

1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que de-

terminan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente, o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas, se dispondrá de una instalación automática de potabilización que cumplirá los criterios sanitarios de la calidad del agua para consumo humano.

2. En suelo urbano todas las redes de abastecimiento y suministro serán municipales, debiendo cumplir en cuanto a calidad, dotación necesaria, caudal y presión.
3. En suelo rústico se admitirán abastecimientos no provenientes de las redes de almacenamiento y distribución señaladas en el párrafo anterior. En el caso de abastecimiento por pozos, el máximo caudal explotable de éstos deberá garantizar la reserva y regeneración de los acuíferos, debiendo contar en todo caso con la adecuada autorización administrativa. Cuando las actuaciones urbanísticas impliquen usos que precisen de abastecimiento de agua potable para consumo humano, deberá justificar técnicamente el cumplimiento de los requisitos de calidad exigidos por la Junta de Castilla y León.
4. Se prohíbe la captación de agua para cualquier uso cuya procedencia sea distinta a la de los servicios generales de abastecimiento, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y de los organismos correspondientes, debiendo quedar perfectamente garantizada la total independencia de las tuberías y conducciones de la red particular respecto de la red municipal evitando cualquier conexión o "bypass".
5. Si el abastecimiento depende de captación particular o cuando no haya una garantía constante del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua destinada a consumo humano durante un mínimo de 2 días.

Artículo 143. Características del abastecimiento

1. Para la ejecución de las obras abastecimiento de agua potable se tendrá en cuenta lo previsto en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y legislación sectorial vigente. Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de abastecimiento y distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos titulares del suministro y/o de su mantenimiento.
2. Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados (red mallada), que será obligatorio cuando los tramos tengan longitud superior a 1 Km. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes, utilizando preferentemente tuberías de fundición dúctil, PEAD o PVC y diámetro interior mínimo >50 mm.
3. En suelo urbano, cada finca o solar contará con una única acometida de abastecimiento, que quedará registrada mediante válvula de corte en el dominio público municipal al borde de la parcela (hasta este punto se establece el mantenimiento y la explotación por parte del servicio municipal del ayuntamiento). En los casos debidamente justificados en el proyecto como mejor solución para la red general, el ayuntamiento podrá admitir acometida única por portal en viviendas colectivas. La acometida abastecerá a través del cuarto de contadores tanto a locales, viviendas y usos internos del edificio, así como a aquellos usos, como los riegos, que se encuentren en suelo privado, aunque sea de uso público.
4. Las redes interiores de distribución de los edificios no podrán conectar parcelas, ni discurrir por suelo público ni tener doble acometida a la red general.

Artículo 144. Distribución de agua

1. El trazado de la red será subterráneo y discurrirá, por lo general, debajo del viario público, a ser posible bajo las aceras y espacios libres públicos. Cuando vayan bajo calzadas o zonas previstas para tráfico rodado la profundidad mínima de la tubería será de 60 cm.
2. Las acometidas a la red de abastecimiento se resolverán teniendo en cuenta:
 - a) La dotación mínima de agua no será inferior a 200 litros/habitante y día. Para el uso industrial o en actividades que requieran una demanda mayor será necesario justificar el consumo para el dimensionado de la red, considerando que un caudal mínimo de 25 m³/día. En zonas verdes, parques, jardines... se preverá una red de riego con un consumo mínimo de 20 m³/Ha/día.
 - b) La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atm; en los casos en que sea superior a 5 atm deben preverse válvulas reductoras.
 - c) Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones subterráneas serán las establecidas en la legislación vigente, o en normas técnicas. En todo caso, la separación con el alcantarilla-

- do será de 60 cm en horizontal y de 100 cm en vertical; con la red de electricidad, gas, telefonía... la separación será de 30 cm tanto en horizontal como en vertical. En el supuesto de no ser posible dicha separación se tomarán medidas especiales de seguridad.
- d) Si las necesidades de caudal instantáneo de cualquier acometida no pueden ser satisfechas por la red general en el punto donde se quiere entroncar, el solicitante deberá a su costa, reforzar la red general para que la misma pueda satisfacer la nueva demanda. Los servicios técnicos del ayuntamiento establecerán las condiciones y redes a reforzar para que la nueva demanda no reduzca la garantía de suministro de la red general a terceros.
- f) En caso de presión insuficiente para un determinado consumo, el interesado deberá poner un sistema de sobrepresión particular siendo de su costa la instalación y mantenimiento correspondiente. Los equipos de sobrepresión no podrán estar conectados directamente a la red general de abastecimiento, por lo que será obligatorio la instalación de un depósito previo al bombeo.
3. Respecto a la previsión de hidrantes contra incendios, se cumplirá lo previsto en el CTE db SI - Seguridad en caso de Incendio, y normativa municipal.
- a) Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se destinen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados mediante tapas y registros de color rojo y azul.
- b) La separación máxima entre hidrantes será de 200 m; el calibre será >45 mm y tipo de boca será fijada por el organismo responsable correspondiente garantizando una presión mínima de 5 atm.
4. Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas verdes, parques y jardines. Al mismo tiempo se deberá procurar efectuar los riegos con la utilización racional de las aguas de escorrentía garantizando un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento (gestión sostenible del agua).
- a) Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción no sean superiores a 60 m; el calibre será >20 mm y tipo de boca será fijada por el ayuntamiento o, en su caso, por el organismo responsable correspondiente.
- b) En general, se procurará que las redes de riego de zonas verdes públicas sean independientes de las de agua potable de consumo humano, primándose la utilización de aguas tratadas. Las tuberías de uno y de otro servicio deberán tener un color diferente.
5. La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante purgadores y ventosas. Las acometidas, conducciones y equipos deberán protegerse contra las heladas, si fuera necesario.

SECCIÓN 2ª. SANEAMIENTO, ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN

Artículo 145. Condiciones Generales

1. Las características de las redes de saneamiento, alcantarillado y depuración serán las establecidas por las normas del Ayuntamiento, organismo responsable de cuenca (CHD) y por el Servicio de Medio Ambiente de la JCYL, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas, dando cumplimiento a la legislación vigente de aplicación.
2. Los vertidos líquidos deberán ajustarse a la legislación vigente: Ley de Aguas y Rgto. Público Hidráulico, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por organismo responsable de cuenca (CHD) y, en su caso, por el Servicio de Medio Ambiente de la JCYL. En cuanto a los vertidos líquidos industriales, deberá hacerse referencia a la legislación sectorial aplicable.

Artículo 146. Características del alcantarillado

1. En el suelo urbano todas las aguas residuales y pluviales se conducirán a través de tuberías subterráneas a la red municipal de saneamiento para su conducción al sistema de depuración previsto, estando prohibida la disposición de fosas sépticas o pozos filtrantes, así como los vertidos a cielo abierto.
2. El trazado de la red municipal (colector) discurrirá por espacio o viario público a una profundidad no menor de 1 m desde la generatriz superior de la tubería, aconsejándose cotas inferiores a -1,50 m. Cuando por imposibilidad técnica (que habrá de estar debidamente justificada) la red no discurra por suelos de uso y dominio público, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso y acueducto a favor del Ayun-

tamiento, quedando prohibido cualquier edificación o actuación que impida la inspección, conservación y mantenimiento de esta infraestructura.

Artículo 147. Condiciones técnicas

1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario o mixto (pluviales+fecales) cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas en las que existan ríos y arroyos próximos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá utilizar el sistema separativo (independiente para pluviales y fecales), de manera que estas aguas se puedan verter directamente a cauce natural, previa autorización de la CHD.
2. Las tuberías de los colectores serán de hormigón, PVC, poliéster... de diámetro mínimo interior ≥ 250 mm de sección circular o equivalente. Las canalizaciones tendrán la caída suficiente para permitir su correcto desagüe, pero nunca por debajo del 0,50 % de pendiente mínima.
3. De forma general, todos los tramos que discurran bajo la calzada de vías de tráfico rodado quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario se dispondrá el correspondiente relleno de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos, tanto de los pozos de registro como de las cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado, serán de fundición de resistencia ≥ 40 t o ≥ 400 kN.
4. Se colocarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos de 50 metros.
5. Los sumideros de pluviales, rejillas, imbornales y canaletas serán sifónicos en el caso de conexión a red unitaria o mixta. Tendrán registro y tapa para su limpieza y comprobación.
6. El entronque particular de saneamiento se efectuará mediante arqueta, pozo de registro o injerto directo (con pieza especial para ello) al colector público. El tubo podrá ser de los mismos materiales que el colector, con una sección mínima interior de 160 mm en el caso de parcela con una vivienda unifamiliar. Cuando el entronque del edificio sea conjunto para las aguas fecales y pluviales el diámetro será ≥ 200 mm.
7. Cuando el nivel del desagüe particular esté a una cota inferior a la del colector y no sea posible la evacuación por gravedad, el interesado y/o propietario podrá, a su costa, instalar un sistema de bombeo de fecales siendo de su cuenta las posteriores labores de mantenimiento y conservación.
8. Como norma recomendable, al margen de lo indicado en el punto 2 de este mismo artículo, se establece para colectores de tipo unitario o mixto (fecales+pluviales) un diámetro mínimo interior de la tubería de 300 mm o sección equivalente en tramos de cabecera sin que se superen los 100 m de recorrido, aumentándose gradualmente según las acometidas y sumideros existentes. En el caso de red separativa el diámetro aconsejable para aguas fecales es de 200 mm y para pluviales 250 mm en tramos de cabecera no mayores de 50 m.

Artículo 148. Depuración y vertidos

1. En el suelo urbano se admitirán soluciones de recuperación de aguas residuales domésticas destinadas a riego previa depuración, tramitándose esta autorización a través de la correspondiente declaración de utilidad pública de la instalación y proyecto técnico que contará con el informe favorable de los organismos afectados. Se admitirán las instalaciones de recuperación de agua de lluvia para riego siempre que se cuente con permiso municipal y autorización de la CHD.
2. En el suelo rústico, las actuaciones urbanísticas permitidas o autorizadas deberán resolver por sí mismas la evacuación de las aguas residuales. Los sistemas individuales de depuración deberán garantizar el cumplimiento de los requisitos mínimos de vertido establecidos en la normativa sectorial vigente, o en su caso, en la Ordenanza municipal. Deberán contar con autorización de la CHD y Servicio de Medio Ambiente en la parte que le corresponda para efectuar el vertido.
3. Los propietarios de los edificios, construcciones e instalaciones emplazadas en suelo rústico, legalmente permitidas o autorizadas, podrán solicitar la conexión a la red municipal de saneamiento para su estudio y posterior aprobación, si procede, por parte del Ayuntamiento. En caso de autorización se tendrán en cuenta:

- a) Salvo para los vertidos de tipo doméstico (aguas fecales o residuales provenientes de uso residencial o similar), el resto contarán con un sistema de depuración previo a su entronque al colector público que cumpla con los mínimos establecidos en la Ordenanza de vertidos municipal o en su defecto, con los parámetros de la legislación aplicable; este sistema deberá ir alojado en la propia parcela y junto con esta instalación deberá disponerse de una arqueta de control para toma de muestras y comprobación por parte de los servicios municipales.
- b) La autorización de entronque es potestativa del Ayuntamiento pudiendo establecer los requisitos y prescripciones que estime oportunos, así como las cargas, servidumbres, régimen de funcionamiento y condiciones de mantenimiento más adecuadas para el servicio prestado.
4. Las aguas de lluvia recogidas por las actuaciones urbanísticas aisladas en suelo rústico no podrán conectarse a la red de saneamiento municipal, debiendo solucionarse su evacuación bien a través de pozos y/o zanjas filtrantes, bien a través de su conducción a cauces públicos.

SECCIÓN 3ª. REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 148. Condiciones Generales

- Debido al interés general se establece una servidumbre forzosa a favor el Ayuntamiento sobre las fachadas de los edificios que den frente a las vías públicas municipales, con el exclusivo objeto de colocar sobre ellas las líneas eléctricas, brazos murales, soportes de puntos de luz, anclajes para el alumbrado festivo, cajas de registro o cualquier elemento de la instalación de alumbrado público exterior. El ejercicio de esta servidumbre se hará en las condiciones menos molestas o gravosas para el edificio y sus ocupantes, cumpliendo lo preceptuado para este tipo de instalaciones en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones Técnicas Complementarias.
- El alumbrado de los espacios públicos y de las zonas comunes o mancomunadas privadas deberá utilizar luminarias con lámparas de bajo consumo y sistemas de ahorro de energía, eficiencia energética y mínima contaminación lumínica. Deberán disponer de reguladores luminosos nocturnos y de luminarias con límite de flujo hemisférico superior instalado inferior al 25%.

Artículo 149. Requerimientos luminotécnicos

- Los niveles mínimos de iluminancia media (lux) en calzada serán, según la clase de vía (art. 136.2.a):

CLASE DE VÍA	ILUMINANCIA (lux)
a) Carreteras, travesías y variantes	14
b) Vías primarias o calles principales	10
c) Vías de distribución o calles secundarias	8
Itinerarios peatonales y Espacios libres	5

- Para su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias, en los apartados del CTE db SUA y en las disposiciones de la compañía suministradora de electricidad.

Artículo 150. Características de los puntos de luz

- Las alturas mínimas de los puntos de luz serán, según la clase de vía, las siguientes:

CLASE DE VÍA	ALTURA (m)
a) Carreteras, travesías y variantes	9
b) Vías primarias o calles principales	7

c) Vías de distribución o calles secundarias	3,5
Itinerarios peatonales y Espacios libres	3,5

2. En el caso de iluminaciones especiales u otro tipo de alumbrado singular deberá obtenerse autorización municipal previa para su instalación y funcionamiento.
3. Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna, farola o báculo, ubicados en el borde exterior de las aceras de vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público. Cuando la ubicación sea en la acera, la separación de la farola o soporte respecto de la fachada o paramento vertical más próximo dejará un espacio libre $\geq 1,00$ m.
4. En la zona más tradicional del núcleo se recomienda la instalación de brazos murales para alumbrado público, pudiéndose emplear también en el resto del municipio. En el casco urbano y, en tramos de calles de menos de 6 m entre alineaciones, será obligatorio el uso de brazos murales en fachada.
5. Por lo general, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público, entendiéndose por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.
6. Los soportes podrán ser de fundición, acero, aluminio y material metálico, y excepcionalmente de madera y hormigón prefabricado. Estarán adecuadamente cimentados o anclados y contarán con conexión a tierra.

Artículo 151. Características de la red de alumbrado público

1. Los nuevos tendidos de la red de alumbrado público serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras y calzadas u otros espacios libres de uso y dominio público, embutidos en canalización de PVC (rígida o flexible corrugada) y hormigonado en los cruces de calle.
2. En el casco tradicional o en calles estrechas, cuando los puntos de luz se dispongan sobre brazo mural, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables del tendido de alumbrado público oculto bajo canaleta decorativa, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.
3. El cálculo y las características de las redes de alumbrado público cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la compañía de suministro eléctrico o prestadora del servicio.
4. Los centros de mando estarán dotados de accionador automático y se integrarán, en general, en la edificación aledaña o en los propios centros de transformación. Cuando esta ubicación no resulte posible se tratarán como un elemento más del mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle o espacio público en que se ubiquen.

Artículo 152. Condiciones particulares

La iluminación de las carreteras se hará conforme a la normativa sectorial aplicable y, en concreto, la de las carreteras autonómicas y provinciales.

SECCIÓN 3ª. REDES DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

Artículo 153. Redes aéreas existentes.

En suelo urbano el progresivo enterramiento de las redes aéreas existentes de transporte y suministro de energía eléctrica se regulará en una Ordenanza Municipal específica en la que, mediante el correspondiente Convenio o Acuerdo con la compañía titular de la red, se establezcan los compromisos económicos de las partes.

Artículo 154. Redes y acometidas de nuevo trazado.

1. En suelo urbano todas las líneas de distribución de baja, media y alta tensión, así como las acometidas de nuevo trazado, serán subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable (lo cual se justificará adecuadamente). Se prohíben expresamente tanto su colocación sobre

palomillas como los vuelos sobre vías o espacios públicos, debiendo resolverse estos cruces mediante canalizaciones subterráneas.

2. Las redes de media y alta tensión deben proyectarse hasta los distintos centros de transformación independientemente de las redes de distribución en baja tensión.
3. En suelo rústico podrían admitirse redes aéreas, tanto de baja como de media tensión, previa justificación de la empresa suministradora de la conveniencia e idoneidad de esta solución. La autorización de nuevos tendidos de alta tensión deberá tramitarse a través del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras; en el suelo urbano quedan prohibidos este tipo de líneas.

Artículo 155. Centros de Transformación

1. Los Centros de Transformación (C.T.) cumplirán lo indicado en el art. 103 de las presentes NUM y además, deberán localizarse preferentemente sobre terrenos dotacionales o de propiedad privada de la Compañía Suministradora de Electricidad. La instalación será en subterráneo, si es posible; en caso contrario, su exterior armonizará con la imagen urbana de la zona en que se ubiquen disponiendo las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y, se adoptarán las garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad. La instalación deberá contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales.
2. La instalación en zonas públicas de los C.T. sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos supuestos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso la ocupación del dominio público se realizará en precario, siendo por cuenta de la empresa propietaria o usuaria del C.T. las obras de modificación, traslado, etc., que aconsejen la dinámica urbana.

Artículo 156. Cálculo y características de las redes y sus canalizaciones

El cálculo y las características de las redes eléctricas, canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la compañía suministradora o comercializadora de energía eléctrica. En concreto, se tendrán en cuenta las determinaciones que regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

SECCIÓN 4ª. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

Artículo 157. Telecomunicaciones.

Los servicios urbanos de telecomunicaciones comprenden la prestación de servicios de radiodifusión sonora, televisión terrenal, televisión por cable, telefonía básica y RDSI, y telecomunicaciones por cable. Las instalaciones que se ejecuten se ajustarán a lo establecido en la Ley General de Telecomunicaciones en vigor, así como al resto de normativa específica en la materia.

Artículo 158. Características de la red de telefonía.

1. En el suelo urbano los nuevos tendidos de telecomunicaciones y redes de datos se ejecutarán en canalizaciones subterráneas, quedando expresamente prohibida su instalación aérea. Los armarios de distribución deberán quedar empotrados en cerramientos y paramentos de fachada, o si no existieran éstos, se instalarán alineados en el borde de la acera procurando dejar el mismo paso libre en todo su recorrido.
2. Con carácter excepcional, se permitirán nuevos tendidos aéreos para aquellas acometidas individuales que discurran por zonas no consolidadas en las que no sea posible prever el parcelario final resultante de la ejecución del planeamiento.
3. El cálculo y las características de las redes de telecomunicación y de sus canalizaciones cumplirán las prescripciones y la normativa de la Compañía Suministradora. Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen.

SECCIÓN 5ª. SUMINISTRO DE GAS

Artículo 159. Diseño y características de las redes de gas.

1. La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente. Las conducciones irán enterradas desde la central de abastecimiento, depósito, gaseoducto... hasta el punto de consumo o abonado.
2. En el caso de la instalación de gaseoductos que puedan discurrir en un futuro por el término municipal de Quintana del Pidio se tendrán en cuenta las condiciones y determinaciones emanadas del Ministerio de Industria y Energía, así como las servidumbres y limitaciones que se dicten conforme al Reglamento General del Servicio Público de Gases y Combustibles en la concesión administrativa otorgada a la compañía suministradora.
3. Los registros de acometida quedarán enrasados en la acera o en armarios empotrados en los muros de cerramiento de parcela y de las fachadas de los edificios, nunca se invadirá la acera pública con el mismo. Las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección cumplirán las normas y reglamentos vigentes en la materia.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE URBANO Y NATURAL

Artículo 160. Residuos gaseosos.

1. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Las actividades calificadas como insalubres debido a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza deberán estar dotadas de las medidas correctoras adecuadas.
2. La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos expulsados al medio ambiente no excederá de 1,50 g/m³. El peso total de polvo emanado por una misma actividad o unidad industrial deberá ser <50 Kg/h.

Artículo 161. Residuos sólidos.

1. El vertido de residuos industriales deberá ir precedido de un estudio hidrogeológico detallado del emplazamiento del vertedero elegido que establezca la idoneidad del terreno para ello, así como las características exigibles a su utilización y mantenimiento.
2. Queda prohibida la trituración de basuras y su posterior vertido a la red de saneamiento. Se prohíben los vertidos libres en cualquier punto del término municipal, debiéndose utilizar los vertederos autorizados.

Artículo 162. Prevención de la contaminación de aguas.

1. Queda prohibido cualquier tipo de vertido que se haga a los ríos y arroyos de aguas residuales sin que exista depuración previa, capaces de contaminar, por su toxicidad o por su composición química o bacteriológica, las aguas profundas o superficiales. Se prohíbe asimismo la realización de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a facilitar la absorción en el terreno de aguas residuales sin depurar.
2. Cualquier actuación que afecte a los acuíferos y cauces públicos se someterá a lo regulado en la vigente Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), además de otra legislación sectorial. El Ayuntamiento podrá solicitar los informes que estime oportuno de cara a la concesión o no de las correspondientes autorizaciones y licencias para una obra o actividad.
3. Las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, estimándose que estos tendrán eficacia cuando en el momento de su vertido las aguas (efluente) reúnan simultáneamente las condiciones siguientes:
 - a) Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso de 30 mg/l.
 - b) La Demanda Bioquímica de Oxígeno (D.B.O.) <40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18 °C.
 - c) La cantidad de Nitrógeno, expresado en N y NH₄, no será superior a 10 y 15 mg/l, respectivamente.
 - d) El efluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad establecidos en la reglamentación y normativa vigente, y no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces y otros animales aguas abajo del punto de vertido.
 - e) El efluente no tendrá una temperatura >30 °C, debiéndose realizar previamente los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite por parte del responsable del vertido.
 - f) El efluente deberá tener un pH comprendido entre 5,5 y 8,5, salvo en aquellos casos en que la neutralización se haga mediante cal, en los que el pH podrá alcanzar un valor de 9,5.
 - g) Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, así como los

derivados del petróleo o cualquier líquido, sólido o gas, que sea explosivo o combustible. Los vertidos de grasas, aceites o ceras serán inferiores a 0,5 g/l.

4. Las actividades sujetas a trámite ambiental que generen aguas residuales potencialmente nocivas, contaminantes o peligrosas deberán justificar la inocuidad del vertido a la consideración y valoración del Ayuntamiento, a fin de que pueda ser autorizado el entronque a la red municipal de saneamiento. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan condiciones exigibles para su conexión al colector público, será obligación del titular de la actividad correspondiente la depuración previa de dicho efluente mediante sistemas adecuados a las características de los residuos a evacuar, en cumplimiento de la Ordenanza de Vertidos municipal o, en su defecto, de Requisitos mínimos establecidos en el RDPH.

Artículo 163. Prevención de la contaminación acústica.

1. Todas las industrias, actividades, instalaciones, máquinas y, en general, cualquier dispositivo o aparato susceptible de generar niveles sonoros y vibraciones que puedan ser causa de molestia a las personas o riesgos para la salud y el bienestar de estas, deben cumplir las determinaciones de la Ley del Ruido y Ordenanzas municipales.
2. No podrán producirse en el ambiente exterior o transmitirse desde el interior de los recintos ruidos que sobrepasen los siguientes niveles (se exceptúan los ruidos provenientes del tráfico):
 - a) En áreas industriales: 70 db entre las 8 y 22 horas / 55 db entre las 22 y 8 horas.
 - b) En áreas residenciales: 55 db entre las 8 y 22 horas / 45 db entre las 22 y 8 horas.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 164. Definición y delimitación

1. La presente normativa regula las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del suelo clasificado como Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos de estas Normas Urbanísticas (NUM).
2. Se distinguen dos categorías del Suelo Urbano de acuerdo con lo establecido en la LUCyL y RUCyL:
 - a) Suelo Urbano Consolidado (SUC): constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.
 - b) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano.
3. En esta Revisión de planeamiento (NUM) de Quintana del Pidío, el suelo urbano delimitado en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo se rige, para su desarrollo, por las determinaciones concurrentes que se establecen en los capítulos siguientes.

Artículo 165. Suelo Urbano Consolidado

1. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado (SUC), el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las Ordenanzas particulares correspondientes y determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. El derecho a edificar se adquiere mediante la concesión de la licencia de acuerdo con la legalidad urbanística.
2. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.
3. En esta clase de suelo (SUC), los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
4. La ordenación se regula básicamente con el sistema de alineaciones exteriores obligatorias, vinculantes desde su definición en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo, y mediante la asignación para cada parcela o solar de una Ordenanza edificatoria (Ordenanza Particular). Esta Ordenanza regula las condiciones de la edificación, su volumetría, condiciones estéticas, figurativas y formales, ocupación y características tipológicas, los usos, aprovechamientos y resto de las condiciones de la parcela.
5. Mediante Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización se podrá completar la urbanización de los terrenos para que alcancen la condición de solar, aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia. También es posible la redacción de un Estudio de Detalle para completar o mejorar la ordenación detallada propuesta por las NUM. Asimismo se podrá habilitar la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

Artículo 166. Suelo Urbano No Consolidado

1. El régimen del Suelo Urbano No Consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL, además de por las condiciones del presente Título.
2. Aquellas áreas no desarrolladas completamente, bien porque no reúnen todas las condiciones del suelo urbano

consolidado o bien porque es necesario dotarlas de sistemas locales, se delimitan como Sectores de suelo urbano no consolidado sobre los que se imponen las condiciones establecidas en cada Ficha pormenorizada.

3. En el SUNC se aplican los mismos mecanismos de regulación del SUC, delimitando los Sectores y definiendo en su interior las condiciones de Ordenación General y Particular.
4. Los propietarios de terrenos incluidos en sectores de SUNC tienen derecho a completar la urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. El ejercicio de este derecho requiere la gestión de la Unidad de Actuación (U.A.) y su desarrollo mediante la aprobación del Estudio de Detalle correspondiente que establezca la Ordenación Detallada y el Proyecto de Actuación.
5. En esta Revisión de NUM de Quintana del Pidío solo se establece un Sector de SUNC, denominado: **Sector 1 "La Virgen"**, cuyos afectados tendrán derecho a participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación (U.A.) en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios en proporción a su aportación.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 167. Ordenanzas en Suelo Urbano

1. Las Ordenanzas constituyen las determinaciones de ordenación detallada que, junto con el resto de las determinaciones establecidas en estas NUM, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.
2. Son de aplicación en las diferentes actuaciones urbanísticas que se realicen en las zonas grafiadas como tal en los planos de Ordenación del suelo urbano.

Artículo 168. Denominación de Ordenanzas

1. A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación y uso, el suelo urbano del municipio de Quintana del Pidío se divide en las Ordenanzas particulares indicadas a continuación:

CC	Ordenanza de Casco Consolidado
AC.....	Ordenanza de Ampliación de Casco
MI.....	Ordenanza de Edificación Mixta
BO.....	Ordenanza zona Bodegas Tradicionales
EQ.....	Ordenanza de Equipamientos
EL.....	Ordenanza de Espacios Libres Públicos
IU.....	Ordenanza de Servicios e Infraestructuras Urbanas
IT.....	Ordenanza de Infraestructuras Territoriales

2. Los aspectos que no estén regulados en esta normativa general y particular se remitirán a las restantes prescripciones establecidas en la legislación vigente en materia urbanística estatal, autonómica y sectorial, en su caso.

SECCIÓN 1ª. ORDENANZA DE CASCO CONSOLIDADO – CC

Artículo 169. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas del casco tradicional de Quintana del Pidío -núcleo que en su mayor parte está compuesto de manzanas cerradas o semicerradas de tipo lineal-, con la finalidad de garantizar una renovación lo más coherente y respetuosa posible con las características del espacio consolidado, manteniendo y regularizando la estructura urbana de manzanas cerradas.
2. Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas que aparecen grafadas con el código **CC** en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo referidos al suelo urbano.

Artículo 170. Tipología de la edificación

1. Preferentemente será la de edificación entre medianeras, alineada a calle o sobre la alineación oficial y adosada al menos a uno de los linderos laterales de la parcela, dando prioridad a aquél que ya exista una edificación colindante y procurando siempre eliminar, en lo posible, medianeras vistas.
2. Se permite la edificación aislada sólo en parcelas superiores a 400 m² de suelo dentro de manzanas poco consolidadas y siempre que no se distorsione la imagen del conjunto edificatorio formado con las fincas colindantes. Se prohíben las edificaciones provisionales del tipo "viviendas portátiles o desmontables" y similares.

Artículo 171. Condiciones de Uso

1. Uso predominante: Vivienda Unifamiliar. Se admite la vivienda (Bi-familiar); residencial Colectivo, con un número de viviendas ≤4, y el residencial Comunitario.
2. Usos compatibles: Terciario; Almacenamiento (nivel 1 y 2); Agropecuario (nivel 1 y 2); Industria (nivel 1), y las relacionadas con la producción vitivinícola (Bodegas) cuando la superficie construida destinada a la actividad es <1.000 m²; Taller artesanal; Taller de reparación; Dotacional.
3. Usos prohibidos: Almacén (nivel 3); Agropecuario (nivel 3); Industria (nivel 2 y 3).
4. No se establecen intensidades de usos.

Artículo 172. Condiciones de la parcela

1. La parcela mínima edificable será la finca existente reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NUM. También se admite toda parcela que pueda ser documentada mediante título, escritura o nota registral.
2. A efectos de Parcelación: en caso de segregación o reparcelación, los lotes resultantes deberán cumplir los requisitos:
 - a) La superficie de parcela mínima de cada lote resultante será ≥60 m², pudiéndose inscribir un círculo de 6 m de diámetro en su interior.
 - b) Frente mínimo a vía, calle o espacio público accesible será ≥5,00 m.
3. Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos exigidos sobre licencia de parcelación recogidos en los artículos de la LUCyL y RUCyL.

Artículo 173. Condiciones volumétricas - Aprovechamiento

1. Ocupación máxima (sobre parcela neta):
 - a) La ocupación podrá ser el 100% en parcelas con una superficie menor de 100 m².
 - b) En parcelas mayores de 100 m² la ocupación máxima será del 80%.
 - c) En el resto de la parcela no ocupada se permiten únicamente edificaciones auxiliares en planta baja que no superen el 25% de la superficie de patio o espacio libre.
 - d) Las plantas bajo rasante (sótano) podrán ocupar la totalidad de la parcela.
2. Edificabilidad máxima, en esta categoría de suelo será la menor de los siguientes:
 - a) La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, incluyendo la superficie del bajo cubierta que tenga una altura libre interior superior a 1,50 m: Ocupación x N°. Plantas + Bajo cubierta (h ≥1,50 m)

- b) La determinada por el Fondo máximo x Altura o N°. de Plantas x Frente de parcela.
- c) En cualquier caso, la edificabilidad no podrá ser superior a 2,50 m²e/m²s de parcela bruta.

3. Altura de la Edificación:

- a) El número máximo de plantas será de dos (2): Baja + Pl. Primera. Se admite el aprovechamiento del bajo cubierta y la creación de desvanes similares a los tradicionales existentes en el casco urbano.
- b) La altura máxima de la edificación (Hm) será de 7,50 m hasta el alero, cornisa o último forjado horizontal, deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.
- c) El aprovechamiento bajo cubierta si no está vinculado a la planta inmediata inferior contabilizará como una planta más.

4. Altura máxima interior: La altura libre interior, de una sola planta, no será mayor de 4,50 m para el uso residencial salvo en el caso de plantas con "vacíos" sobre la pl. superior. En el resto de los usos, la altura podrá ser la de la máxima permitida para la edificación (Hm).

5. Altura libre de planta: con carácter general $\geq 2,50$ m. En el caso de rehabilitación de la edificación, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente. Se tendrá en cuenta lo señalado en el art. 84 de estas NUM.

6. Espacios bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en estas NUM (art. 87). El número máximo de plantas de sótano será de uno (1), salvo en los casos de existencia o ejecución de bodegas subterráneas tradicionales.

Artículo 174. Condiciones de la Edificación

1. Alineaciones oficiales: son las señaladas en los planos de Ordenación, Gestión y Catálogo del suelo urbano. Tienen carácter obligatorio y vinculante. En esta Ordenanza particular las alineaciones se denominan "principales" y se corresponden con la delimitación real de las manzanas consolidadas del casco urbano y deslinde catastral. Se exceptúan dos inmuebles situados en el final de la Cl. Cantarranas con el inicio de la Cl Huertos.

2. Retranqueo frontal: no se permite en esta clase de suelo, excepto cuando exista en la edificación a sustituir o en el caso de manzanas en las cuales la solución de edificación retranqueada con cerramiento de tapia sobre la alineación sea la tradicional.

3. Retranqueo lateral: la edificación se posicionará adosada como mínimo a uno de los linderos laterales. En caso de generarse retranqueos laterales estos serán ≥ 3 m, y deberá cerrarse el frente no edificado mediante vallado del tipo "tapia tradicional" o muro ciego similar en cuanto a material y acabado al de la fachada del edificio. En todo caso, se cumplirán las condiciones generales de vallado y cerramientos de estas NUM.

4. Retranqueo de fondo:

- a) El retranqueo posterior o de fondo no son obligatorios, pero en caso de proyectarse deberá respetar una distancia ≥ 3 m al lindero. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación exigidas conforme a la legislación vigente, al CTE y normativa sobre patios de estas NUM.

5. Excepciones:

- a) En parcelas catastrales de escasa superficie o de formas complicadas cuando se justifique la imposibilidad de cumplir el retranqueo lateral y/o de fondo con una distribución óptima de la edificación, podrán reducirse estos retranqueos, pero cumpliendo las servidumbres fijadas por el Código Civil.
- b) Las edificaciones auxiliares, anejos y demás construcciones similares podrán adosarse al lindero sin que se necesite acuerdo con el propietario colindante, siempre que sean de una sola planta y la altura total hasta cumbrera inferior a 3,50 m.

6. Fondo máximo edificable: inferior o igual a 20,00 m desde la alineación principal o en su defecto, el acotado en los planos de Ordenación, Gestión y Catálogo del suelo urbano.

7. Patios: se permiten todos los tipos de patios definidos en el art. 93 de estas NUM excepto el patio inglés. Las características y dimensiones cumplirán lo establecido en el art. 94.

8. Cubierta:

- a) Los faldones serán continuos e inclinados, con una pendiente (p) entre el 20% y el 40% ($11^\circ < p < 22^\circ$).

- b) La altura máxima de la cumbrera estará a 4 m, medidos desde el suelo acabado de la pl. bajo cubierta hasta la parte más alta de la línea de cumbrera o caballete.
- c) No se permiten terrazas en cubierta.

9. Cuerpos volados:

- a) Se admiten los balcones en las fachadas que den a calle, plaza o espacio público; los miradores y galerías cerradas solamente en fachadas interiores, traseras o laterales. En ambos casos, se cumplirán las condiciones definidas en el art. 124.6.e) de estas NUM. Las solanas sólo se permiten cuando existan en la edificación que se rehabilita o reconstruye, y en obra nueva cuando en la misma manzana o calle esté presente este elemento constructivo.
- b) El vuelo del alero será de 60 cm como máximo. El resto de las determinaciones respecto de entrantes, salientes y vuelos son las determinadas en el apdo. f) del art. 124.6 de las NUM.

Artículo 175. Condiciones estéticas y de composición

1. Deberán cumplirse las determinaciones del art. 124 de estas NUM, y las de esta Ordenanza CC, con el fin de preservar el carácter rural del municipio y sus características urbanas y edificatorias. Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio o recomendado, según se señala a continuación, a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.
2. En este ámbito, únicamente se podrán aplicar criterios diferentes de los que siguen mediante el trámite de Actuaciones Singulares (art. 123).

3. Volumetría

- a) Se adoptarán preferiblemente composiciones basadas en volúmenes sencillos y fachadas planas. Se prohíbe el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores y, en el caso de fachadas a calle, que la planta superior quede remetida respecto de la inferior, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical.
- b) Se autorizan entrantes en planta baja, mediante con un pequeño retranqueo, con el fin de proteger la entrada de la vivienda, debiendo disponer una cancela o reja alineada en fachada. Así mismo se prohíben las plantas diáfanos y los porches visibles desde la vía pública.

4. Fachadas

- a) Las fachadas laterales vistas, medianeras y las traseras máxime cuando tengan presencia visual desde espacios públicos, se tratarán siguiendo los mismos criterios compositivos, estéticos y de empleo de materiales que la fachada principal, que al menos será enfoscado y pintado.
- b) En la composición de las fachadas, tanto la principal como lateral o visibles desde la vía pública, se recomienda el diseño de huecos exteriores de proporción vertical, admitiéndose los cuadrados o ligeramente apoñados en las plantas semisótano y de bajo cubierta.
- c) Acabados: los establecidos en el art. 124 de las condiciones estéticas generales de estas NUM y los que se indican a continuación:
 - 1º. Preferentemente deberán utilizarse revocos en colores terrosos y paramentos en piedra caliza, sea mampostería o sillar.
 - 2º. En caso de demolición deberán recuperarse e integrarse en la nueva construcción los escudos, arcos, jambas y dinteles de piedra, previa autorización municipal de la solución propuesta.

5. Materiales

- a) Los definidos en el apdo. a) del art. 124.6 de estas NUM.
- b) Las carpinterías de huecos exteriores se recomienda que sean, preferentemente, de madera, siendo obligatoria en los edificios blasonados. Se autorizan los perfiles metálicos y PVC de textura y acabado tradicional.
- c) Los elementos de rejería y barandillas preferible de forja o enrejado de hierro y acero, y en menor medida de madera.
- d) Para los aleros se utilizarán diseños con molduras de piedra o ladrillo de tipo rústico escalonado (canto <20 cm, en ambos casos), canes y techillo o vuelos de tejas superpuestas (2-3 cobijas).
- e) En edificaciones auxiliares destinadas a garajes, pequeños almacenes, tenadas, casetas y cobertizos ubicados en el interior de la parcela y que no sean visibles desde la calle, plaza o espacio público se admite la cubrición con chapa plegada o panel sándwich, preferentemente imitación teja árabe, de color rojo o pardo rojizo; los bordes de los faldones y el alero se rematarán con las piezas apropiadas para tal fin y en todo caso, con canalón y bajante.

Artículo 176. Otras condiciones

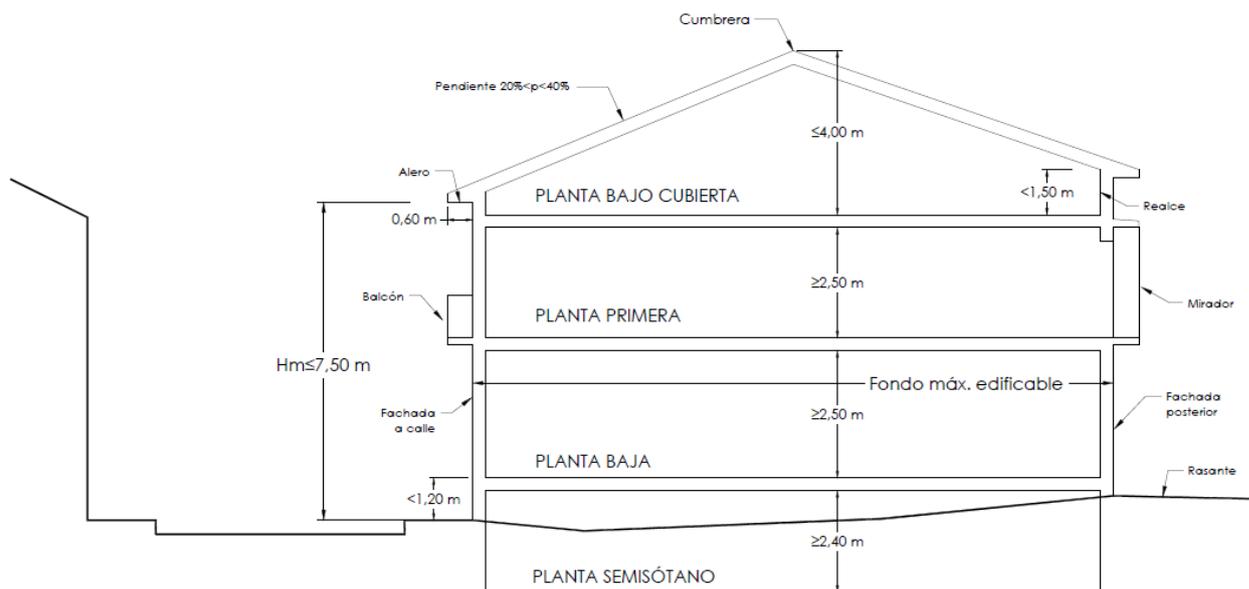
1. Elementos salientes y anuncios. Se aplicará lo señalado en el art. 126 de estas NUM.

2. Cerramiento de parcelas: los vallados al frente, sobre espacio o vía pública, serán preferentemente macizos en toda su altura, con muro o tapia de piedra caliza vista y de fábrica (ladrillo, bloque...) convenientemente revocada y pintada. El remate superior con albardilla de piedra o tejaroz. Se cumplirán el resto de las determinaciones del art. 125 de estas NUM.

3. Condiciones de gestión. En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación de una nueva Unidad de Normalización, Unidad de Actuación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En calles de nueva creación o ampliación, según las alineaciones oficiales señaladas, la superficie destinada a vía pública deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse conforme a lo estipulado en el art. 41 del RUCyL. Salvo acotación en contra, el ancho a ceder será igual a cada lado del eje de la vía, salvo casos excepcionales donde esta distribución perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar modificación puntual de las NUM.

4. Edificios catalogados: Además de las condiciones de esta Ordenanza se regirán por las Normas de Protección del Catálogo de las NUM. Las condiciones incluidas en el Catálogo prevalecerán en cualquier caso sobre el resto de las condiciones generales de la normativa.

SECCIÓN INDICATIVA DE LAS CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y DE LA EDIFICACIÓN EN LA ORDENANZA C.C.



CONDICIONES VOLUMÉTRICAS Y DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 2ª. ORDENANZA DE AMPLIACIÓN DE CASCO – AC

Artículo 177. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas donde predominan las edificaciones de nueva creación, generalmente en los bordes del núcleo tradicional o en zonas de ensanche. La densidad edificada es baja y la edificabilidad permitida menor que en el ámbito del casco consolidado.
2. Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas que aparecen grafadas con el código **AC** en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo referidos al suelo urbano.

Artículo 178. Tipología de la edificación

Edificación aislada, pareada y adosada o en hilera. Se admite también la edificación alineada al vial conformando manzanas semicerradas o lineales.

Artículo 179. Condiciones de Uso

1. Uso predominante: Residencial en Vivienda Unifamiliar; edificación (Bi-familiar); residencial Comunitario.
2. Usos compatibles: Terciario; Almacenamiento (nivel 1 y 2); Agropecuario (nivel 1 y 2); Industria (nivel 1), y las relacionadas con la producción vitivinícola (Bodegas) sin límite de superficie; Taller artesanal; Taller de reparación; Dotacional.
3. Usos prohibidos: Almacén (nivel 3); Agropecuario (nivel 3); Industria (nivel 2 y 3).
4. En promociones unitarias de vivienda unifamiliar con tipología de edificación en hilera o adosada, al menos el 20% o fracción superior se destinará a viviendas de protección pública.

Artículo 180. Condiciones de la parcela

1. La parcela mínima edificable será la finca existente reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NUM. También se admite toda parcela que pueda ser documentada mediante título, escritura o nota registral.
2. A efectos de Nueva Parcelación: en caso de segregación o reparcelación, los lotes resultantes deberán cumplir los requisitos:
 - a) La superficie de parcela mínima de cada lote resultante será ≥ 200 m², pudiéndose inscribir un círculo de 10 m de diámetro en su interior.
 - b) Frente mínimo a vía, calle o espacio público accesible será $\geq 6,00$ m.
3. Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos exigidos sobre licencia de parcelación recogidos en los artículos de la LUCyL y RUCyL. Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.
4. Se permiten los espacios mancomunados destinados a jardín, viario privado, garajes, zonas deportivas, etc. Se exigirá un Estudio de Detalle previo que defina el volumen edificable resultante sobre cada parcela individual y los usos previstos sobre la parcela mancomunada. Las condiciones de Ocupación Máxima y Superficie Máxima Edificable, se calcularán sobre la suma de superficies de la parcela individual más la parte correspondiente del proindiviso. Los retranqueos de la edificación respecto a la zona mancomunada serán libres, siempre que se cumpla que la separación mínima entre edificaciones no medianeras sea superior a la altura del paramento más elevado de las dos fachadas enfrentadas, medido entre los puntos más cercanos de las mismas.

Artículo 181. Condiciones volumétricas - Aprovechamiento

1. Ocupación máxima (sobre parcela neta):
 - a) La ocupación sobre rasante $\leq 60\%$.
 - b) En el resto de la parcela no ocupada se permiten únicamente edificaciones auxiliares en planta baja que no superen el 20% de la superficie de patio o espacio libre y con un máximo de 50 m² construidos; estas edificaciones podrán adosarse a los linderos.
 - c) Para las plantas bajo rasante (sótano), se fija una ocupación del 80%.
2. Edificabilidad máxima: menor o igual de 0,80 m²e/m²s sobre parcela bruta.

3. Altura de la Edificación:

- a) El número máximo de plantas será de dos (2): Baja + Pl. Primera. Se admite el aprovechamiento del bajo cubierta.
- b) La altura máxima de la edificación (Hm) será de 7,00 m hasta el alero, cornisa o último forjado horizontal desde la rasante del terreno o acera en contacto con la edificación.
- c) El aprovechamiento bajo cubierta si no está vinculado a la planta inmediata inferior contabilizará como una planta más.

4. Altura máxima interior: La altura libre interior, de una sola planta, no será mayor de 4,50 m para el uso residencial salvo en el caso de plantas con "vacíos" sobre la pl. superior. En el resto de los usos, la altura podrá ser la de la máxima permitida para la edificación (Hm).

5. Altura libre de planta: $\geq 2,60$ m con carácter general. Se admite menor altura en anejos, casetas, cuartos de instalaciones, rehabilitaciones de edificios existentes y pl. bajo rasantes destinadas a usos no residenciales.

6. Espacios bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en estas NUM (art. 87). El número máximo de plantas de sótano será de uno (1), salvo en los casos de existencia o ejecución de bodegas subterráneas tradicionales.

Artículo 182. Condiciones de la Edificación

1. Alineaciones oficiales: son las señaladas en los planos de Ordenación, Gestión y Catálogo del suelo urbano. Tienen carácter obligatorio y vinculante.

2. Retranqueo frontal: no se exige, recomendado $\geq 3,00$ m. Es obligatorio el cerramiento de la parcela sobre la alineación oficial.

3. Retranqueo lateral: el retranqueo mínimo será $\geq 3,00$ m, pudiéndose reducir en los siguientes casos:

- a) Mediante acuerdo con la propiedad colindante. Se requerirá documento firmado por ambas partes el cual se elevará al Registro de la Propiedad para que produzca el asiento correspondiente.
- b) Cuando exista edificación sobre lindero común de la parcela colindante podrá adosarse a ella evitando las medianeras vistas.

4. Retranqueo de fondo: el retranqueo mínimo será $\geq 3,00$ m, pudiéndose reducir con los mismos supuestos del punto 3 anterior.

5. Excepciones:

- a) En parcelas catastrales de escasa superficie o de formas complicadas cuando se justifique la imposibilidad de cumplir el retranqueo lateral y/o fondo con una distribución óptima de la edificación, podrán reducirse estos retranqueos, pero cumpliendo las servidumbres fijadas por el Código Civil.
- b) Las edificaciones auxiliares, anejos y demás construcciones similares podrán adosarse al lindero sin que se necesite acuerdo con el propietario colindante, siempre que sean de una sola planta y la altura total hasta cumbrera inferior a 3,50 m.

6. Fondo máximo edificable: No se regula; en algunos ámbitos el fondo máximo se establece en 25,00 m desde la alineación principal.

7. Patios: se permiten todos los tipos de patios definidos en el art. 93 de estas NUM.

8. Cubierta:

- a) Los faldones serán continuos e inclinados, con una pendiente (p) $\leq 58\%$ o 30° .
- b) La altura máxima de la cumbrera estará a 4,5 m, medidos desde el suelo acabado de la pl. bajo cubierta hasta la parte más alta de la línea de cumbrera o caballete.
- c) Se permiten terrazas o azoteas en cubierta en las condiciones señaladas en el art. 124 de estas NUM, debiendo quedar integradas en de la configuración y pendiente del tejado, es decir, dentro del gálbo definido en el art. 89. La superficie máxima no podrá superar el 15% de la superficie del faldón donde se sitúe (medición en plano horizontal).

9. Cuerpos volados:

- a) Se admiten todo tipo de cuerpos volados debiendo cumplir las determinaciones del art. 124.6.e) de estas NUM. Con independencia de las limitaciones establecidas en el mencionado artículo, ningún vuelo superará los 80 cm desde la línea de edificación y, en los casos de vuelos sobre terrenos privados, la altura libre desde el suelo, acera, rasante hasta la cara inferior del forjado del vuelo será $\geq 2,40$ m.
- b) Las determinaciones respecto de entrantes, salientes y vuelos son las determinadas en el apdo. f) del art. 124.6 de las NUM.

Artículo 183. Condiciones estéticas y de composición

1. Deberán cumplirse las determinaciones del art. 124 de estas NUM y las de esta Ordenanza AC, que serán aplicables con carácter obligatorio o recomendado, según se señala a continuación, a todas las obras.
2. En este ámbito, únicamente se podrán aplicar criterios diferentes de los que siguen mediante el trámite de Actuaciones Singulares (art. 123).
3. Volumetría. Se permite libertad en cuanto al diseño y forma, aunque se recomiendan los volúmenes sencillos, fachadas en consonancia con el entorno y empleo de materiales tradicionales.
4. Fachadas. Se cumplirán las condiciones estéticas generales señaladas en el art. 124 de estas NUM.
5. Materiales. Se tendrá en cuenta lo estipulado en el apdo. a) del punto 6, sobre materiales y colores de las condiciones estéticas generales señaladas en el art. 124 de estas NUM, permitiéndose también:
 - a) Se autorizan fachadas realizadas con bloques de hormigón de aspecto rugoso (tipo Split o similar), imitación piedra y color terroso, ocre claro y tonalidades cremas. En viviendas, la superficie terminada con bloque visto será inferior al 50% del total de las fachadas.
 - b) En edificios no destinados a uso residencial podrán diseñarse fachadas de chapa metálica, panel prefabricado (sándwich o de hormigón) y materiales similares, de textura y acabado que no produzcan impacto estético en el entorno próximo, y sin perjuicio de que la autorización quede a voluntad del Ayuntamiento.

Artículo 184. Otras condiciones

1. Elementos salientes y anuncios. Se aplicará lo señalado en el art. 126 de estas NUM.
2. Cerramiento de parcelas: Se cumplirán las determinaciones del art. 125 de estas NUM.
3. Condiciones de gestión. En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación de una nueva Unidad de Normalización, Unidad de Actuación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En calles de nueva creación o ampliación, según las alineaciones oficiales señaladas, la superficie destinada a vía pública deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse conforme a lo estipulado en el art. 41 del RUCyL. Salvo acotación en contra, el ancho a ceder será igual a cada lado del eje de la vía, salvo casos excepcionales donde esta distribución perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar modificación puntual de las NUM.
4. Viviendas en hilera: La longitud total de edificaciones adosadas no podrá sobrepasar los 60 metros o 10 viviendas. La separación mínima entre bloques de edificaciones de dos agrupaciones será de 6,00 m.

SECCIÓN 3ª. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN MIXTA – MI

Artículo 185. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. La Ordenanza de Edificación Mixta se corresponde con áreas existentes y otras de nuevo crecimiento situadas en los bordes del suelo urbano y donde se da cabida a los usos tanto residenciales como a los productivos y de almacenaje. Se caracteriza por la presencia mayoritaria de bodegas industriales y en menor medida, talleres y viviendas aisladas. Se incluye una zona de expansión al sur del casco urbano.
2. Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas que aparecen grafiadas con el código **MI** en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo referidos al suelo urbano.

Artículo 186. Tipología de la edificación

Edificación aislada, pareada y adosada o en hilera. Se admite también la edificación alineada al vial conformando manzanas semicerradas o lineales.

Artículo 187. Condiciones de Uso

1. Uso predominante: Residencial en Vivienda Unifamiliar; Industrial y Almacenamiento.
2. Usos compatibles: Terciario; Dotacional (excepto Administrativo, Docente, Sanitario, Social y Asistencial, Religioso y Espectáculos públicos).
3. Usos prohibidos: El resto.
4. Debido a la existencia de pozos y sondeos de abastecimiento para consumo humano en el entorno de esta Ordenanza, las actividades potencialmente contaminantes, tanto existentes como futuras, que se relacionan en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán cumplir las determinaciones del citado R.D.

Artículo 188. Condiciones de la parcela

1. La parcela mínima edificable será la finca existente reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NUM. También se admite toda parcela que pueda ser documentada mediante título, escritura o nota registral.
2. A efectos de Nueva Parcelación: en caso de segregación o reparcelación, los lotes resultantes deberán cumplir los requisitos:
 - a) La superficie de parcela mínima de cada lote resultante será ≥ 300 m², pudiéndose inscribir un círculo de 10 m de diámetro en su interior.
 - b) Frente mínimo a vía, calle o espacio público accesible será $\geq 8,00$ m.
3. Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos exigidos sobre licencia de parcelación recogidos en los artículos de la LUCyL y RUCyL. Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.
4. Se permiten los espacios mancomunados destinados a jardín, viario privado, garajes, zonas deportivas, etc. Se exigirá un Estudio de Detalle previo que defina el volumen edificable resultante sobre cada parcela individual y los usos previstos sobre la parcela mancomunada. Las condiciones de Ocupación Máxima y Superficie Máxima Edificable, se calcularán sobre la suma de superficies de la parcela individual más la parte correspondiente del proindiviso. Los retranqueos de la edificación respecto a la zona mancomunada serán libres, siempre que se cumpla que la separación mínima entre edificaciones no medianeras sea superior a la altura del paramento más elevado de las dos fachadas enfrentadas, medido entre los puntos más cercanos de las mismas.

Artículo 189. Condiciones volumétricas - Aprovechamiento

1. Ocupación máxima (sobre parcela neta):
 - a) La ocupación sobre rasante $\leq 60\%$.
 - b) En el resto de la parcela no ocupada se permiten únicamente edificaciones auxiliares en planta baja que no superen el 20% de la superficie del espacio libre; estas edificaciones podrán adosarse a los linderos.
 - c) Para las plantas bajo rasante (sótano), se fija una ocupación del 80%.

2. **Edificabilidad máxima:** menor o igual de 0,80 m²e/m²s sobre parcela bruta.
3. **Altura de la Edificación:**
 - a) El número máximo de plantas será de dos (2): Baja + Pl. Primera. Se admite el aprovechamiento del bajo cubierta y si no está vinculado a la planta inmediata inferior contabilizará como una planta más.
 - b) En el uso residencial vivienda unifamiliar, la altura máxima de la edificación (Hm) será de 6,50 m hasta el alero o último forjado horizontal desde la rasante del terreno o acera en contacto con la edificación.
 - c) En el resto de los usos permitidos en esta Ordenanza, la altura Hm será ≤8,00 m con posibilidad de mayor altura justificándose su necesidad por razones técnicas o de funcionamiento de la actividad.
4. **Altura máxima interior:** No se determina.
5. **Altura libre de planta:** ≥2,60 m con carácter general. Se admite menor altura en anejos, casetas, cuartos de instalaciones, rehabilitaciones de edificios existentes y pl. bajo rasantes destinadas a usos no residenciales.
6. **Espacios bajo rasante:** se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en estas NUM (art. 87). El número máximo de plantas de sótano será de dos (2), salvo en los casos de existencia o ejecución de bodegas subterráneas tradicionales.

Artículo 190. Condiciones de la Edificación

1. **Alineaciones oficiales:**
 - a) Son las señaladas en los planos de Ordenación, Gestión y Catálogo del suelo urbano. Tienen carácter obligatorio y vinculante.
 - b) En la calle Camino de Quintana, al sur del casco urbano, se determina una alineación oficial de 8 m de ancho y una alineación secundaria de 15 m que genera bandas laterales a la calle de 3,5 m de ancho a cada lado; estas bandas son de titularidad privada y no son objeto de cesión, no pueden edificarse ni llevar a cabo construcción alguna pero sí su urbanización, tendido de canalizaciones, la pavimentación con destino a aparcamiento particular o mejora de los accesos a las parcelas. Los cerramientos deberán disponerse sobre esta alineación secundaria.
2. **Retranqueo frontal:** no se exige, recomendado ≥5,00 m. Es obligatorio el cerramiento de la parcela sobre la alineación oficial.
3. **Retranqueo lateral:** el retranqueo mínimo será ≥3,00 m, pudiéndose reducir en los siguientes casos:
 - a) Mediante acuerdo con la propiedad colindante. Se requerirá documento firmado por ambas partes el cual se elevará al Registro de la Propiedad para que produzca el asiento correspondiente.
 - b) Cuando exista edificación sobre lindero común de la parcela colindante podrá adosarse a ella evitando las medianeras vistas.
4. **Retranqueo de fondo:** el retranqueo mínimo será ≥3,00 m, pudiéndose reducir con los mismos supuestos del punto 3 anterior.
5. **Excepciones:**
 - a) En parcelas catastrales de escasa superficie o de formas complicadas cuando se justifique la imposibilidad de cumplir el retranqueo lateral y/o fondo con una distribución óptima de la edificación, podrán reducirse estos retranqueos, pero cumpliendo las servidumbres fijadas por el Código Civil.
 - b) Las edificaciones auxiliares, anejos y demás construcciones similares podrán adosarse al lindero sin que se necesite acuerdo con el propietario colindante, siempre que sean de una sola planta y la altura total hasta cumbrera inferior a 3,50 m.
6. **Fondo máximo edificable:** No se regula.
7. **Patios:** se permiten todos los tipos de patios definidos en el art. 93 de estas NUM.
8. **Cubierta:**
 - a) Los faldones serán continuos e inclinados, con una pendiente (p) ≤58% o 30°, autorizándose pendientes inferiores al 20% y las cubiertas planas en edificios distintos del uso residencial vivienda unifamiliar.

b) La altura máxima de la cumbre estará a 4,5 m, medidos desde el suelo acabado de la pl. bajo cubierta hasta la parte más alta de la línea de cumbre o caballete.

9. Cuerpos volados:

- a) Se admiten todo tipo de cuerpos volados debiendo cumplir las determinaciones del art. 124.6.e) de estas NUM. En los casos de vuelos sobre terrenos privados, la altura libre desde el suelo, acera, rasante hasta la cara inferior del forjado del vuelo será $\geq 2,40$ m.
- b) Las determinaciones respecto de entrantes, salientes y vuelos son las determinadas en el apdo. f) del art. 124.6 de las NUM.

Artículo 191. Condiciones estéticas y de composición

1. Deberán cumplirse las determinaciones del art. 124 de estas NUM y las de esta Ordenanza MI, que serán aplicables con carácter obligatorio o recomendado, según se señala a continuación, a todas las obras.
2. En este ámbito, únicamente se podrán aplicar criterios diferentes de los que siguen mediante el trámite de Actuaciones Singulares (art. 123).
3. Volumetría. Se permite libertad en cuanto al diseño y forma, aunque se recomiendan los volúmenes sencillos, fachadas en consonancia con el entorno y empelo de materiales tradicionales.
4. Fachadas. Se cumplirán las condiciones estéticas generales señaladas en el art. 124 de estas NUM.
5. Materiales. Se tendrá en cuenta lo estipulado en el apdo. a) del punto 6, sobre materiales y colores de las condiciones estéticas generales señaladas en el art. 124 de estas NUM, permitiéndose también:
 - a) Se autorizan fachadas realizadas con bloques de hormigón de aspecto rugoso (tipo Split o similar), imitación piedra y color terroso, ocre claro y tonalidades cremas. En viviendas, la superficie terminada con bloque visto será inferior al 50% del total de las fachadas.
 - b) En edificios no destinados a uso residencial podrán diseñarse fachadas de chapa metálica, panel prefabricado (sándwich o de hormigón) y materiales similares, de textura y acabado que no produzcan impacto estético en el entorno próximo.

Artículo 192. Otras condiciones

1. Elementos salientes y anuncios. Se aplicará lo señalado en el art. 126 de estas NUM.
2. Cerramiento de parcelas. Se cumplirán las determinaciones del art. 125 de estas NUM.
3. Condiciones de gestión. En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación de una nueva Unidad de Normalización, Unidad de Actuación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En calles de nueva creación o ampliación, según las alineaciones oficiales señaladas, la superficie destinada a vía pública deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse conforme a lo estipulado en el art. 41 del RUCyL. Salvo acotación en contra, el ancho a ceder será igual a cada lado del eje de la vía, salvo casos excepcionales donde esta distribución perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar modificación puntual de las NUM.

SECCIÓN 4ª. ORDENANZA DE BODEGAS – BO

Artículo 193. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. La Ordenanza de Bodegas se corresponde con suelo ubicado en la zona noroeste del casco urbano. Se trata de un asentamiento tradicional caracterizado por la presencia mayoritaria de bodegas artesanales subterráneas, lagares y zarceras. Muchas de las construcciones se han transformado en merenderos y otros conservan su uso original.
2. Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas que aparecen grafiadas con el código **BO** en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo referidos al suelo urbano.

Artículo 194. Tipología de la edificación

Edificación aislada, pareada y alineada.

Artículo 195. Condiciones de Uso

1. Uso predominante: Terciario (Espacio ocio-recreativo, Merenderos y Bodegas).
2. Usos compatibles: Terciario (Hostelería modalidad Mesón, Restaurante); Almacén (nivel 1 relacionado con la actividad agropecuaria) e Industrial (nivel 1 y 2 vinculados a la producción vitivinícola, Taller Artesanal y Pequeña Bodega); Dotacional-Equipamiento (solo para Espacios Culturales, Centro Social y Museo) y resto de los usos Dotacionales de carácter público.
3. Usos prohibidos: El resto de los no descritos, en especial el Residencial.
4. No se determinan intensidades de uso.

Artículo 196. Condiciones de la parcela

1. La parcela mínima edificable será la finca existente reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NUM. También se admite toda parcela que pueda ser documentada mediante título, escritura o nota registral.
2. A efectos de Nueva Parcelación: en caso de segregación o reparcelación, los lotes resultantes deberán cumplir los requisitos:
 - a) La superficie de parcela mínima de cada lote resultante será ≥ 100 m², pudiéndose inscribir un círculo de 6 m de diámetro en su interior.
 - b) Frente mínimo a vía, calle o espacio público accesible será $\geq 5,00$ m.
3. Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos exigidos sobre licencia de parcelación recogidos en los artículos de la LUCyL y RUCyL. Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.

Artículo 197. Condiciones volumétricas - Aprovechamiento

1. Ocupación máxima (sobre parcela neta):
 - a) La ocupación sobre rasante en parcelas carentes de construcción será $\leq 50\%$. En el resto se admite la ocupación de la edificación existente o, en caso de que ésta ocupe menos, permitir su ampliación hasta el límite establecido en ese 50%.
 - b) Para las plantas bajo rasante (pl. sótano y semisótano) la ocupación es libre, pero solo se admiten los depósitos enterrados, finos y pilas de lagar, así como los volúmenes generados de su existencia pudiéndose destinar a otros usos, las galerías y espacios subterráneos característicos de las bodegas.
2. Edificabilidad máxima:
 - a) En parcelas privadas sin edificar el aprovechamiento máximo será $\leq 0,50$ m^{2e}/m^{2s} sobre parcela bruta.
 - b) Solo en el caso de lagares y bodegas enterradas que ya tengan consumido su aprovechamiento podrán autorizarse ampliaciones del tipo porche abierto adosados a la edificación existente, cuya superficie no podrá ser > 8 m², estando situados junto a la entrada de dichas construcciones. Si el suelo es público precisará además concesión municipal para la ocupación del dominio público.
 - c) En los terrenos de titularidad municipal la superficie autorizada será aprobada por el Ayuntamiento a partir del replanteo "in situ", con el criterio de mantener una imagen homogénea de los tradicionales lagares.

3. Altura de la Edificación:

- a) La existente en estas edificaciones a la aprobación de estas NUM.
- b) En obra nueva el número máximo de plantas será de una (1): pl. Baja. Se admite el aprovechamiento del bajo cubierta.
- c) La altura al alero o cornisa Hm será $\leq 3,00$ m con posibilidad de mayor altura justificándose su necesidad por razones técnicas o de funcionamiento de la actividad.

4. Altura máxima interior: No se determina.

5. Altura libre de planta: $\geq 2,50$ m con carácter general. Se admite menor altura en caso de rehabilitaciones, reformas y reconstrucciones.

6. Espacios bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos conforme se indica en el apdo. 1.b) de este mismo artículo.

Artículo 198. Condiciones de la Edificación

1. Alineaciones oficiales:

- a) Son las señaladas en los planos de Ordenación, Gestión y Catálogo del suelo urbano. Tienen carácter obligatorio y vinculante.
- b) La edificación se adaptará al relieve y rasantes naturales del terreno, sin permitir movimientos de tierra fuera del área ocupada por la bodega y su entrada.
- c) Se respetarán los caminos existentes, sendas peatonales y no se obstaculizará el acceso a otras bodegas ni lagares; el volumen construido quedará integrado en la percepción del conjunto.

2. Retranqueo frontal: no se exige.

3. Retranqueo lateral: no se exige, pero en caso de construcción aislada la distancia a la edificación más próxima será de 2 m como mínimo.

4. Retranqueo de fondo: no se exige.

5. Excepciones: -

6. Fondo máximo edificable: No se regula.

7. Patios: No se permiten, salvo que la construcción original los tenga.

8. Cubierta:

- a) De faldones continuos e inclinados, con una pendiente (p) comprendida entre el 20% y el 40% (11°~22°); se autorizan las cubiertas planas, solo en el caso de lagares y bodegas tradicionales, con terminación de una capa de tierra natural respetando, en la medida de lo posible, la rasante original de la parcela.
- b) La altura máxima de la cumbre: la distancia máxima entre la cota del alero y cumbre será ≤ 2 m.

9. Cuerpos volados: no se permiten, salvo los aleros de la edificación, cuyo vuelo no superará los 40 cm.

Artículo 199. Condiciones estéticas y de composición

1. Se tendrán en cuenta las determinaciones que se señalan a continuación para esta Ordenanza BO y, en su defecto, las del art. 124 de estas NUM. También se podrán aplicar criterios diferentes de los que siguen mediante el trámite de Actuaciones Singulares (art. 123).

2. Primará la rehabilitación, reconstrucción y reforma de los lagares y bodegas existentes. Deberán conservarse las características volumétricas de estas construcciones, así como el mantenimiento y recuperación de los materiales tradicionales utilizados en ellas. Se tendrá especial cuidado en no destruir o eliminar los poyos exteriores o descargaderos de piedra y las vigas para pesado, entre otros elementos singulares.

3. Volumetría. Los nuevos edificios adoptarán volúmenes sencillos, fachadas en consonancia con el entorno y empleo de materiales tradicionales. Los porches que se autoricen quedarán abiertos, al menos en dos de sus para-

mentos verticales, y no llevarán carpintería ni cerrajería de cierre en los vanos libres.

4. Fachadas. Se cumplirán las condiciones estéticas generales señaladas en el art. 124 de estas NUM.
5. Materiales. Además de lo estipulado en el apdo. a) del punto 6, sobre materiales y colores de las condiciones estéticas generales señaladas en el art. 124 de estas NUM, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - a) Solo se autorizan fachadas realizadas con fábrica de piedra caliza de la zona, en aplacado o macizo, y los muros revestidos con revoco tradicional, mortero tipo bastardo o enfoscado y pintado en color terroso, ocre claro y gamas similares.
 - b) Podrá emplearse el ladrillo de tejar, galletilla o rústico en pequeños paños, con una proporción inferior al 30% del total de los cerramientos del edificio. También se permite el uso de elementos lineales de madera en la configuración de las fachadas, tanto como ornamento o como pieza sustentante.
 - c) Salvo excepciones que deberán ser suficientemente justificadas, no se permite dejar vistos elementos estructurales de hierro u hormigón, debiendo forrarse de piedra, de madera o ladrillo rústico.
 - d) Las cubiertas -excluidas las de tierra- se ejecutarán con teja curva o mixta, de color pardo rojizo o tierra, de material cerámico o de hormigón, recomendándose la teja árabe tradicional.
 - e) Los huecos exteriores tendrán proporción vertical. La carpintería podrá ser de madera para barnizar o pintar, metal y PVC en colores oscuros e imitación madera. No se permiten persianas enrollables, el oscurecimiento de huecos deberá resolverse con postigos o frailerros tradicionales a juego con la carpintería.

Artículo 200. Otras condiciones

1. Elementos salientes y anuncios.
 - a) Se permite únicamente la colocación de los rótulos y banderines en las condiciones del art. 126 de estas NUM y con las prescripciones que se indiquen por parte del Ayuntamiento.
 - b) Se podrán autorizar la implantación de elementos constructivos adosados a los edificios como poyos, bancos... y mobiliario urbano, verificándose que no producen barreras arquitectónicas ni obstáculos a la accesibilidad. Dependiendo de sus características y condiciones será objeto o no de concesión administrativa de ocupación del dominio público.
 - c) La construcción de barbacoas y asadores exteriores guardará la misma estética que la del resto del edificio donde se ubiquen. La superficie ocupada de estos elementos no será mayor de 2 m².
2. Cerramiento de parcelas:
 - a) Se prohíben; el terreno no ocupado por la edificación deberá destinarse a zona verde o espacio libre preservando el suelo natural de tierra.
 - b) Como obras de pavimentación se permite la ejecución de una acera perimetral al edificio de anchura igual o menor de 60 cm, y el solado del espacio del porche abierto definido en el art. 197.2.b).
3. Otros elementos de cubierta.
 - a) No se autorizan baburriles ni troneras.
 - b) Se autoriza la colocación de placas solares que deben integrarse en el mismo faldón de cubierta, retranqueadas como mínimo 1,50 m respecto del borde del alero y con una ocupación menor del 5% de la superficie total de cada faldón, medida en proyección horizontal.
 - c) No es obligatorio disponer canalón y bajante, pero en caso de hacerse, las salidas de las bajantes se realizarán en puntos donde las aguas no produzcan daños al subsuelo ni a propiedades contiguas.

SECCIÓN 5ª. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS – EQ

Artículo 201. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas que aparecen grafadas con el código EQ en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo referidos al suelo urbano.
2. La designación EQ se corresponde con los espacios y locales destinados a actividades comunitarias tanto sean de uso y de dominio público como de titularidad privada.
3. Con carácter puntual, aquellos edificios o parte de ellos y las parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo incluidos en una Ordenanza distinta a ésta, quedaran sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las determinaciones específicas de esa Ordenanza sin perjuicio de las condiciones, normas o prescripciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinan en la presente sección.
4. Los diferentes equipamientos se identifican con una clave correspondiente a la actividad, según el cuadro de usos de estas NUM, cuya nomenclatura es:
 - EQ.a: Equipamiento uso administrativo público.
 - EQ.c:..... Equipamiento cementerio.
 - EQ.d: Equipamiento uso deportivo.
 - EQ.j: Equipamiento jardín, aparcamiento.
 - EQ.r:..... Equipamiento religioso.
 - EQ.s:..... Equipamiento social-asistencial.

Artículo 202. Tipología de la edificación

1. La tipología edificatoria será libre y, en los supuestos del art. 201.3 de estas NUM la de la Ordenanza correspondiente, con las particularidades permitidas para el uso equipamiento.
2. Los edificios existentes utilizados como equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las Ordenanzas correspondientes.

Artículo 203. Condiciones de Uso

1. Uso predominante: Dotacional (Equipamiento).
2. Usos compatibles: Residencial (Comunitario); Terciario (excepto Alojamiento Turístico); Almacén (nivel 1, afecto a la actividad principal); Dotacionales (Servicios Urbanos, Espacios Libres y Zonas Verdes, Vías públicas).
3. Usos prohibidos: El resto de los no descritos.
4. Se permite una vivienda unifamiliar de servicio o guarda -previa justificación de su necesidad- y vinculada al correspondiente uso dotacional.

Artículo 204. Condiciones de la parcela

1. La parcela mínima edificable será la finca existente reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NUM. También se admite toda parcela que pueda ser documentada mediante título, escritura o nota registral.
2. A efectos de segregación la superficie de parcela mínima será ≥ 100 m², pudiéndose inscribir un círculo de 6 m de diámetro en su interior. Frente mínimo a vía, calle o espacio público accesible será $\geq 5,00$ m.
3. Todas las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos exigidos sobre licencia de parcelación recogidos en los artículos de la LUCyL y RUCyL. Se exceptúan de estos requisitos las segregaciones cuyo destino inmediato sea la agregación a otras parcelas colindantes de misma calificación urbanística.

Artículo 205. Condiciones volumétricas - Aprovechamiento

1. Ocupación máxima (sobre parcela neta):
 - a) La ocupación sobre rasante será $\leq 75\%$. En determinados supuestos, por tratarse de equipamientos deficitarios, inexistentes en el término municipal o por motivos de interés social, el Ayuntamiento podrá incrementar las condiciones de aprovechamiento hasta alcanzar el 100% de ocupación.
 - b) Bajo rasante se permite ocupar el 100% de la parcela.
2. Edificabilidad máxima: la que requiera el equipamiento.
3. Altura de la Edificación:
 - a) El número máximo de plantas será de dos (2): pl. Baja + Primera.
 - b) La altura al alero o cornisa Hm será $\leq 7,00$ m.
 - c) Los máximos indicados en esta Ordenanza podrán superarse de forma excepcional previa justificación relativa al uso, por exigencia de la legislación específica o en razón a la naturaleza del equipamiento se requiera una altura mayor.
4. Altura máxima interior: No se determina.
5. Altura libre de planta: $\geq 2,60$ m con carácter general. Se admite menor altura en caso cuartos de instalaciones, de servicio, aseos y anejos. También se permite conservar la altura libre en actuaciones de reforma, rehabilitación y mantenimiento en edificios destinados o utilizados como equipamientos.
6. Espacios bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en estas NUM (art. 87). El número máximo de plantas de sótano será de dos (2).

Artículo 206. Condiciones de la Edificación

1. Alineaciones oficiales: son las señaladas en los planos de Ordenación, Gestión y Catálogo del suelo urbano. Tienen carácter obligatorio y vinculante.
2. Retranqueo frontal, lateral y de fondo: no se exigen, recomendado $\geq 3,00$ m.
3. Excepciones: se evitará la aparición de medianerías vistas en edificios adosados a lindero lateral o de fondo.
4. Fondo máximo edificable: no se regula.
5. Patios: se permiten todos los tipos de patios definidos en el art. 93 de estas NUM.
6. Cubierta: diseño y pendiente en consonancia con la clase de equipamiento que corresponda, con preferencia de las cubiertas inclinadas.
7. Cuerpos volados. -

Artículo 207. Condiciones estéticas y de composición

La composición es libre para esta Ordenanza EQ, pero se recomienda adoptar, en todo aquello que sea posible, las condiciones estéticas recogidas art. 124 de estas NUM. De igual modo, es aplicable lo señalado en el art. 123 para Actuaciones Singulares.

Artículo 208. Otras condiciones

1. Elementos salientes y anuncios. Se aplicará lo señalado en el art. 126 de estas NUM.
2. Cerramiento de parcelas. Se cumplirán las determinaciones del art. 125 de estas NUM.

SECCIÓN 6ª. ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO – EL

Artículo 206. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas que aparecen grafadas con el código EL en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo referidos al suelo urbano.
2. La designación EL se corresponde con los espacios libres de dominio y uso públicos destinados a jardín, zonas verdes y parques dentro del entorno urbano que son necesarios para esparcimiento y recreo de la población.
4. La nomenclatura utilizada en estas NUM es:
 - EL.o: Espacio libre destinado a parque infantil, zonas de ocio y recreo.
 - EL.p: Espacio libre destinado a parque y jardín.
 - EL.z: Zona verde y áreas peatonales.

Artículo 207. Tipología de la edificación

1. Se prohíbe todo tipo de edificación y construcción, con excepción de quioscos, pequeños establecimientos hosteleros, templetas, pérgolas, zona de juegos y actividades deportivas, monumentos, casetas para útiles de limpieza y mantenimiento, invernaderos... y mobiliario urbano. Los usos autorizados serán de tipología libre, normalmente edificación aislada y abierta.
2. Las construcciones deberán emplazarse de tal forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes.
3. En las obras de urbanización y jardinería se utilizarán materiales y plantas tradicionales y se tendrán en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno.

Artículo 208. Condiciones de Uso

1. Uso predominante: Dotacional (Espacio Libre y Zonas Verdes).
2. Usos compatibles: Terciario (Hostelería, ocupación $\leq 10\%$ del total del ámbito de espacio libre público); Dotacional (Equipamiento: deportivo y espectáculos públicos, ambos con una ocupación $\leq 20\%$ del total del ámbito de espacio libre público); usos Dotacionales (Servicios Urbanos, Vías públicas e Infraestructura General).
3. Usos prohibidos: El resto de los no descritos.
4. Usos provisionales: Instalaciones itinerantes, ferias, exposiciones, mercadillos y similares.

Artículo 209. Condiciones de la parcela

No es de aplicación.

Artículo 210. Condiciones volumétricas - Aprovechamiento

1. Ocupación: $\leq 10\%$ de la parcela neta para el conjunto de las construcciones e instalaciones autorizadas, excepto para los usos deportivos o dotacionales descubiertos que no tienen límite.
2. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable será de 0,1 m²c/m²s, con un máximo de 100 m²e.
3. Altura de la Edificación. El número máximo de plantas será de una (1): pl. Baja y la altura máxima $\leq 4,00$ m. Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.
4. Las construcciones e instalaciones destinadas a quioscos, establecimientos de hostelería (chiringuitos), terrazas, almacenes de servicio y mantenimiento, sólo se podrán autorizar cuando se justifique el interés general y colabore a mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate. En caso de locales privados la explotación será mediante la correspondiente concesión administrativa.

Artículo 211. Condiciones de la Edificación

1. Alineaciones oficiales: son las señaladas en los Planos de Ordenación. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza EL, equivalente a alineación de parcela privada o pública.
2. Retranqueo frontal, lateral y de fondo: no se exige, recomendado $\geq 3,00$ m.
4. Fondo máximo edificable: no se regula.

Artículo 212. Condiciones estéticas y de composición

La composición es libre para esta Ordenanza EL.

Artículo 213. Otras condiciones

1. Accesos: se permite el acceso de vehículos para paso de emergencias, servicios públicos y labores de mantenimiento y/o conservación de equipamientos y dotaciones.
2. Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados en esta Ordenanza. El frente sobre el espacio libre o zona verde goza de las mismas características que si de una vía pública se tratase. Las condiciones de ejecución del acceso: dimensiones, pavimentación... serán impuestas por los servicios municipales.
3. En general, se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obliga la ejecución de las construcciones, instalaciones y accesos antes mencionados.

SECCIÓN 7ª. ORDENANZA DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS – IU

Artículo 214. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas que aparecen grafiadas con el código **IU** en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo referidos al suelo urbano, destinadas a Servicios Públicos.
2. En esta sección también se incluyen los usos dotacionales definidos como Vías Públicas, es decir, el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de viario. Son de uso y dominio público.
3. La designación IU de estas NUM se corresponde con las instalaciones y espacios asociados necesarios para dotar a las parcelas situadas en suelo urbano del suministro de energía, agua, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, recogida y tratamiento de residuos, etc.
4. La nomenclatura utilizada en estas NUM es:
 - IU.d: Servicio Urbano depuración aguas residuales.
 - IU.e: Servicio Urbano centro de Transformación Media y Baja Tensión.
 - IU.p: Servicio Urbano captación, bombeo agua potable y depósito de abastecimiento

Artículo 215. Tipología de la edificación

1. Tipología libre. Todas las instalaciones y construcciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno, y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental.
2. Las condiciones que deben cumplir las vías públicas se especifican en las Condiciones Generales de la Urbanización.
3. Las construcciones e instalaciones permitidas o autorizadas deberán emplazarse de tal forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento del servicio urbano, ni limiten el uso y disfrute de los viales públicos.

Artículo 216. Condiciones de Uso

1. Uso predominante: Dotacional (Servicios Urbanos y Vías Públicas).
2. Usos compatibles: Terciario (Hostelería, ocupación <10% con destino a terrazas); Dotacional (Equipamiento: deportivo con una ocupación ≤20% del total del ámbito de espacio libre público y otros como Garajes y Estaciones de Servicio; usos Dotacionales (Espacios Libres e Infraestructura General).
3. Usos prohibidos: El resto de los no descritos.
4. Usos provisionales: Instalaciones itinerantes, ferias, exposiciones, mercadillos y similares.

Artículo 217. Condiciones de la parcela

No es de aplicación.

Artículo 218. Condiciones volumétricas - Aprovechamiento

1. Ocupación:
 - a) En el caso de Servicios Urbanos la superficie máxima de ocupación será del 60% de la parcela, o la requerida por la instalación previa justificación técnica y aprobación por parte de los técnicos municipales.
 - b) En las Vías Públicas, salvo que la Ordenanza municipal disponga otra cosa, la ocupación para instalaciones permanentes como quioscos, cabinas, casetas de información, marquesinas para paradas de bus y construcciones similares será de 8 m² como máximo.
 - c) La superficie de las terrazas de los establecimientos hosteleros que puedan autorizarse dependerá de las características de la vía, del tráfico, de la accesibilidad y de las condiciones medioambientales. En función de estos factores el Ayuntamiento, mediante la correspondiente concesión administrativa, señalará la superficie

ocupada máxima, el tipo de terraza y el número y distribución de mesas permitidos.

2. Edificabilidad máxima: no se fija.
3. Altura de la Edificación. El número máximo de plantas será de una (1): pl. Baja y la altura máxima $\leq 3,00$ m. Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.
4. Plantas Bajo Rasante: tanto en terrenos destinados a Servicios Urbanos como en Vías Públicas se permite la ejecución de sótanos para Garajes y Locales de instalaciones vinculadas a infraestructuras urbanas. El número máximo de plantas de sótano será de una (1). Las condiciones de ejecución y altura serán las de su normativa específica y la determinada en estas NUM.

Artículo 219. Condiciones de la Edificación

1. Alineaciones oficiales: según los Planos de Ordenación.
2. Retranqueo frontal, lateral y de fondo: no se exige.
4. Fondo máximo edificable: no se regula.

Artículo 220. Condiciones estéticas y de composición

La composición es libre pero sujeta a la aprobación del Ayuntamiento.

RESÚMENES DE ORDENANZAS

SUELO URBANO

CC

SECCIÓN 1: ORDENANZA DE CASCO CONSOLIDADO

Ámbito de aplicación	Terrenos incluidas en parcelas y manzanas con código CC en el Plano de Ordenación del suelo urbano.
Tipología edificatoria	Edificación adosada entre medianerías, formando manzanas cerradas o semicerradas con alineación al vial (excepciones).
Usos predominantes	Residencial: vivienda Unifamiliar, (Bi-familiar), Colectiva (<4 viv) y Comunitario.
Usos compatibles	Terciario: Almacenamiento (nivel 1 y 2); Agropecuario (nivel 1 y 2); Industria (nivel 1), y las Bodegas de superficie construida <1.000 m ² ; Taller artesanal; Taller de reparación; Dotacional
Usos prohibidos	El resto: Almacén (nivel 3); Agropecuario (nivel 3); Industria (nivel 2 y 3).

SUPERFICIE DE PARCELA

Parcela mínima	En nuevas parcelaciones ≥ 60 m ² . Inscripción de un círculo de 6 m de diámetro en su interior
Frente mínimo a calle	A los efectos de segregación: ≥ 5 m.
Parcela edificable	La catastral existente o ≥ 60 m ² .
Otras condiciones	-

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS - APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima	100 % en parcelas <100 m ² y 80% en el resto.
Edificabilidad	Ocupación x N°. Plantas + Bajo cubierta --(o bien) -- Fondo x Altura x Frente parcela
Ocupación resto parcela	En parcelas mayores de 100 m ² se permite un aprovechamiento del 25% en el patio de parcela para usos auxiliares a la edificación principal y solo en pl. baja.
Número de Plantas	Dos (baja + primera) sobre rasante.
Altura de la edificación	7,50 m hasta el alero, cornisa o último forjado horizontal.
Aprov. bajo cubierta	SI, con limitaciones.
Altura máxima interior	En pl. baja 4,50 m. Para uso de nave y taller hasta 6 m.
Sótanos y semisótanos	SI, con limitaciones.
Altura libre mínima	$\geq 2,50$ m con carácter general. Se admite menor altura en anejos, dependencias de instalaciones, rehabilitaciones de edificios existentes y pl. bajo rasantes destinadas a usos no residenciales.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS

Retranqueo frontal	No se admite, salvo excepciones.
Retranqueo lateral	La edificación se posicionará adosada como mínimo a uno de los linderos laterales. En caso de generarse retranqueos laterales, estos serán ≥ 3 m.
Retranqueo de fondo	En el caso de dejarse, >3 m (con excepciones).
Fondo máximo	20 m o el reflejado en los planos de ordenación.
Patios	Según art. 93 y 94. Prohibido el patio inglés.
Pendiente de la cubierta	Inclinada, $\leq 40\%$ / Faldones continuos.
Altura de la cumbre	4 m desde la cara superior del último forjado horizontal en uso residencial.
Vuelos, Balcones, Miradores	Para todos los vuelos el saliente máximo será 1/10 del ancho de la calle en el tramo afectado, con un máximo de 80 cm para los Aleros y de 60 cm en Balcones y Miradores, medidos desde la alineación de fachada.
Condiciones estéticas	Según ordenanza general y particular.
Cerramientos	A calle o espacio público los cerramientos serán del tipo "tapia tradicional", de muros opacos de mampostería, sillería o revocados en colores terrosos, con una altura total <3,00 m. En el resto, el cierre será libre y altura <2,50 m.

AC

SECCIÓN 2: ORDENANZA DE AMPLIACIÓN DE CASCO

Ámbito de aplicación	Terrenos incluidas en parcelas y manzanas con código AC en el Plano de Ordenación del suelo urbano correspondiente a zonas de expansión.
Tipología edificatoria	Edificación aislada, pareada y adosada. Se admite la edificación alineada al vial.
Usos predominantes	Residencial: vivienda Unifamiliar, (Bi-familiar). Comunitario.
Usos compatibles	Terciario: Almacenamiento (nivel 1 y 2); Agropecuario (nivel 1 y 2); Industria (nivel 1), y las Bodegas sin límite de superficie construida; Taller artesanal; Taller de reparación; Dotacional
Usos prohibidos	El resto: Almacén (nivel 3); Agropecuario (nivel 3); Industria (nivel 2 y 3).

SUPERFICIE DE PARCELA

Parcela mínima	En nuevas parcelaciones ≥ 200 m ² . Inscripción de un círculo de 10 m de diámetro en su interior.
Frente mínimo a calle	A los efectos de segregación: ≥ 6 m.
Parcela edificable	La catastral existente o 200 m ² .
Otras condiciones	Se permiten espacios mancomunados (con Estudio de Detalle).

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS - APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima	60% sobre rasante y 80% bajo rasante.
Edificabilidad	0,80 m ² c/m ² s
Ocupación resto parcela	En el resto del terreno sin ocupar, se admiten únicamente las edificaciones auxiliares (garajes, pérgolas, casetas, cobertizos...) que no superen el 20% de la superficie libre de la parcela con un máximo de 50 m ² c. Se podrán adosar a linderos.
Número de Plantas	Dos (baja + primera) sobre rasante.
Altura de la edificación	7,00 m hasta el alero, cornisa o último forjado horizontal desde la rasante del terreno en contacto con la edificación.
Aprov. bajo cubierta	SI, con limitaciones.
Altura libre máxima	En pl. baja 4,50 m. Para uso de nave y taller hasta 6 m.
Sótanos y semisótanos	SI, con limitaciones.
Altura libre mínima	$\geq 2,60$ m con carácter general. Se admite menor altura en anejos, cuartos de instalaciones, rehabilitaciones de edificios existentes y pl. bajo rasantes destinadas a usos no residenciales.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS

Retranqueo frontal	No se exige, recomendado ≥ 3 m.
Retranqueo lateral	≥ 3 m, pudiéndose reducir mediante acuerdo o si ya existe construcción medianera.
Retranqueo de fondo	≥ 3 m, pudiéndose reducir mediante acuerdo o si ya existe construcción adosada.
Fondo máximo	No se regula. En algunas zonas está señalada la alineación de fondo máximo edificable en 25 m
Patios	Se permiten todos los tipos de patios definidos en el art. 93 de estas NUM.
Pendiente de la cubierta	Inclinada, $\leq 58\%$ y terrazas en cubierta con limitaciones.
Altura de la cumbrera	4,5 m desde la cara superior del último forjado horizontal en uso residencial.
Vuelos, Balcones, Miradores	Según normativa general.
Condiciones estéticas	Según ordenanza general. Excepciones en arquitectura de diseño singular.
Cerramientos	Se cumplirán las determinaciones del art. 125 de estas NUM

MI

SECCIÓN 3: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN MIXTA

Ámbito de aplicación	Terrenos incluidas en parcelas y manzanas con código MI en el Plano de Ordenación del suelo urbano correspondiente a zonas de borde ocupadas por instalaciones bodegueras, talleres y viviendas aisladas. Incluye zona de expansión al sur del casco urbano.
Tipología edificatoria	Edificación aislada, pareada y adosada. Se admite la edificación alineada al vial.
Usos predominantes	Residencial: vivienda Unifamiliar. Industrial y Almacenamiento.
Usos compatibles	Terciario. Dotacional (excepto Administrativo, Docente, Sanitario, Social y Asistencial, Religioso y Espectáculos públicos).
Usos prohibidos	El resto.

SUPERFICIE DE PARCELA

Parcela mínima	En nuevas parcelaciones ≥ 300 m ² . Inscripción de un círculo de 10 m de diámetro en su interior.
Frente mínimo a calle	A los efectos de segregación: ≥ 8 m.
Parcela edificable	La catastral existente o 300 m ² .
Otras condiciones	Se permiten espacios mancomunados (con Estudio de Detalle).

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS - APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima	60% sobre rasante y 80% bajo rasante.
Edificabilidad	0,80 m ² c/m ² s
Ocupación resto parcela	En el resto del terreno sin ocupar se prohíben las construcciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20% de la superficie libre de la parcela.
Número de Plantas	Dos (baja + primera) sobre rasante.
Altura de la edificación	En viv. unifamiliar $\leq 6,50$ m hasta el alero o último forjado horizontal. En el resto Hm $\leq 8,00$ m, con posibilidad de mayor altura si es necesario por razones técnicas o de funcionamiento.
Aprov. bajo cubierta	SI, con limitaciones.
Altura libre máxima	-
Sótanos y semisótanos	SI, con limitaciones.
Altura libre mínima	$\geq 2,60$ m con carácter general. Se admite menor altura en anejos, dependencias de instalaciones, rehabilitaciones de edificios existentes y pl. bajo rasantes destinadas a usos no residenciales.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS

Retranqueo frontal	No se exige, recomendado ≥ 5 m.
Retranqueo lateral	≥ 3 m con excepciones.
Retranqueo de fondo	≥ 3 m con excepciones.
Fondo máximo	No se regula.
Patios	Se permiten todos los tipos de patios definidos en el art. 93 de estas NUM.
Pendiente de la cubierta	Preferentemente inclinada, con pendiente $p \leq 58\%$ y terrazas en cubierta con limitaciones. Se admiten cubiertas con pendientes inferiores al 20% y planas en edificios distintos al uso residencial vivienda unifamiliar.
Altura de la cumbrera	4,5 m desde la cara superior del último forjado horizontal.
Vuelos, Balcones, Miradores	Según normativa general.
Condiciones estéticas	Según ordenanza general. Excepciones en arquitectura de diseño singular.
Cerramientos	Se cumplirán las determinaciones del art. 125 de estas NUM

BO

SECCIÓN 4: ORDENANZA DE BODEGAS

Ámbito de aplicación	Terrenos incluidas en parcelas y manzanas con código BO en el Plano de Ordenación del suelo urbano correspondiente a la zona de bodegas y merenderos tradicionales de Quintana del Pidío situados al oeste del casco urbano.
Tipología edificatoria	La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación únicamente de bodegas y lagares, así como las de uso ocio-recreativo asimilable a merendero.
Usos predominantes	Terciario (Espacio ocio-recreativo, Merenderos y Bodegas)
Usos compatibles	Terciario (Hostelería modalidad Mesón, Restaurante); Almacén (nivel 1 relacionado con la actividad agropecuaria) e Industrial (nivel 1y 2 vinculados a la producción vitivinícola, Taller Artesanal y Pequeña Bodega); Dotacional-Equipamiento (solo para Espacios Culturales, Centro Social y Museo) y resto de los usos Dotacionales de carácter público.
Usos prohibidos	El resto de los no descritos, en especial el Residencial

SUPERFICIE DE PARCELA

Parcela mínima	En nuevas parcelaciones ≥ 100 m ² . Inscripción de un círculo de 6 m de diámetro en su interior.
Frente mínimo a calle	A los efectos de segregación: ≥ 5 m.
Parcela edificable	La catastral existente o 100 m ² .
Otras condiciones	-

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS - APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima	Parcelas sin construcción $\leq 50\%$. Con edificación, la existente y, si ésta ocupa menos, ampliación hasta 50%.
Edificabilidad	0,50 m ² c/m ² s
Ocupación resto parcela	Las construcciones e instalaciones reflejadas en el art. 200 de estas NUM.
Número de Plantas	Una (baja) sobre rasante.
Altura de la edificación	La existente. En nuevas edificaciones, Hm $\leq 3,00$ m al alero. Mayores alturas con justificación.
Aprov. bajo cubierta	SI.
Altura libre máxima	-
Sótanos y semisótanos	SI, destinados a la conservación y ejecución de pilas de lagar, galerías subterráneas...
Altura libre mínima	$\geq 2,50$ m con carácter general. Se admite menor altura en caso de rehabilitaciones, reformas y reconstrucciones.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS

Retranqueo frontal	No se exige.
Retranqueo lateral	No se exige; en construcción aislada ≥ 2 m a la edificación más próxima.
Retranqueo de fondo	No se exige.
Fondo máximo	No se regula.
Patios	No se permiten, salvo que la construcción original los tenga.
Pendiente de la cubierta	Inclinada, $20\% \leq (p) \leq 40\%$. Cubiertas planas de tierra natural.
Altura de la cumbrera	< 2 m desde la cota del alero.
Vuelos, Balcones, Miradores	No se autorizan, salvo el vuelo del alero que será ≤ 40 cm.
Condiciones estéticas	Según ordenanza particular.
Cerramientos	No se autorizan.

EQ

SECCIÓN 5: ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS

Ámbito de aplicación	Esta Ordenanza es de aplicación en las parcelas así calificadas en los Planos de Ordenación. Las condiciones de la misma también serán de aplicación en las parcelas o solares existentes o propuestos con uso equipamiento, o aquellos de nueva creación, por aplicación de los usos admisibles en cada zona de Ordenanza.
Tipología edificatoria	La tipología edificatoria será la que se determina en la correspondiente zona de Ordenanza, con las particularidades permitidas para el uso EQ. Los edificios existentes destinados a equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las Ordenanzas correspondientes.
Usos predominantes	Equipamiento y Terciario (merenderos, bodega).
Usos compatibles	Espacios libres, garaje y aparcamiento y una vivienda unifamiliar de servicio (previa justificación de su necesidad) y vinculada al correspondiente uso dotacional.
Usos prohibidos	Resto de usos no descritos.

SUPERFICIE DE PARCELA

Parcela mínima	En nuevas parcelaciones ≥ 100 m ² . Inscripción de un círculo de 6 m de diámetro en su interior
Frente mínimo a calle	A los efectos de segregación: ≥ 5 m.
Parcela edificable	La catastral existente o ≥ 100 m ² .
Otras condiciones	

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS - APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima	75% de parcela neta. Se podrá autorizar por utilidad pública o interés social el 100% de ocupación
Edificabilidad	La que requiera el equipamiento.
Ocupación resto parcela	Bajo rasante, 100%.
Número de Plantas	Dos (baja + primera) sobre rasante, pudiendo ser mayor según el tipo de equipamiento proyectado.
Altura de la edificación	7,00 m hasta el alero, admitiéndose una altura superior por razones técnicas, uso o legislación específica.
Aprov. bajo cubierta	
Altura libre máxima	
Sótanos y semisótanos	SI (hasta 2 bajo rasante)
Altura libre mínima	$\geq 2,60$ m con carácter general. Se admite menor altura en anejos, dependencias de instalaciones, rehabilitaciones de edificios existentes y pl. bajo rasantes destinadas a usos no residenciales.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS

Retranqueo frontal	No se exige.
Retranqueo lateral	No se exige.
Retranqueo de fondo	No se exige.
Fondo máximo	No se regula.
Patios	Según normativa.
Pendiente de la cubierta	diseño acorde con la clase de equipamiento
Altura de la cumbrera	
Vuelos, Balcones, Miradores	
Condiciones estéticas	Composición libre
Cerramientos	Se cumplirán las determinaciones del art. 125 de estas NUM

EL

SECCIÓN 6: ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

Ámbito de aplicación	Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas que aparecen grafadas con el código EL en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo referidos al suelo urbano.
Tipología edificatoria	Tipología libre con limitaciones.
Usos predominantes	Dotacional (Espacio Libre y Zonas Verdes).
Usos compatibles	Terciario (Hostelería, ocupación ≤10% del total del ámbito de espacio libre público); Dotacional (Equipamiento: deportivo y espectáculos públicos, ambos con una ocupación ≤20% del total del ámbito de espacio libre público); usos Dotacionales (Servicios Urbanos, Vías públicas e Infraestructura General).
Usos prohibidos / Provisionales	El resto de los no descritos. / Instalaciones itinerantes, ferias, exposiciones, mercadillos y similares.

SUPERFICIE DE PARCELA

Parcela mínima	-
Frente mínimo a calle	-
Parcela edificable	-
Otras condiciones	-

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS - APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima	10%/ Sin límite en usos deportivos y dotacionales descubiertos.
Edificabilidad	0,1 m2c/m2s, con un máximo de 100 m2e.
Ocupación resto parcela	-
Número de Plantas	Una (baja) sobre rasante.
Altura de la edificación	4,00 m o superior con justificación.
Aprov. bajo cubierta	-
Altura libre máxima	-
Sótanos y semisótanos	-
Altura libre mínima	-

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS

Retranqueo frontal	No se exige, recomendado ≥3,00 m.
Retranqueo lateral	No se exige, recomendado ≥3,00 m.
Retranqueo de fondo	No se exige, recomendado ≥3,00 m.
Fondo máximo	No se regula.
Patios	-
Pendiente de la cubierta	-
Altura de la cumbre	-
Vuelos, Balcones, Miradores	-
Condiciones estéticas	Composición libre
Accesos	Se permiten los accesos a servicios sanitarios, mantenimiento, etc. y a parcelas privadas.

IU

ORDENANZA 7: SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Ámbito de aplicación	Parcelas que aparecen grafiadas con el código IU en los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo referidos al suelo urbano. Se incluyen también los usos dotacionales definidos como Vías Públicas.
Tipología edificatoria	Tipología libre.
Usos predominantes	Terciario (Hostelería, ocupación $\leq 10\%$ del total del ámbito de espacio libre público); Dotacional (Equipamiento: deportivo y espectáculos públicos, ambos con una ocupación $\leq 20\%$ del total del ámbito de espacio libre público); usos Dotacionales (Servicios Urbanos, Vías públicas e Infraestructura General).
Usos compatibles	Terciario, Almacenamiento (1), Agropecuario (1), Industria (1), Taller artesanal y Taller de reparación (1), Dotacional.
Usos prohibidos / Provisionales	El resto de los no descritos. / Instalaciones itinerantes, ferias, exposiciones, mercadillos y similares.

SUPERFICIE DE PARCELA

Parcela mínima	-
Frente mínimo a calle	-
Parcela edificable	-
Otras condiciones	-

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS - APROVECHAMIENTO

Ocupación máxima	60% en parcelas destinadas a Servicios Urbanos / En Vías Públicas <8 m2 para ciertas construcciones.
Edificabilidad	No se fija.
Ocupación resto parcela	-
Número de Plantas	Una (baja) sobre rasante.
Altura de la edificación	4,00 m o superior con justificación.
Aprov. bajo cubierta	-
Altura libre máxima	-
Sótanos y semisótanos	Se permite una (1) planta bajo rasante para Garajes y Locales de instalaciones.
Altura libre mínima	-

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y ESTÉTICAS

Retranqueo frontal	No se exige.
Retranqueo lateral	No se exige.
Retranqueo de fondo	No se exige.
Fondo máximo	No se regula.
Patios	-
Pendiente de la cubierta	-
Altura de la cumbrera	-
Vuelos, Balcones, Miradores	-
Condiciones estéticas	Composición libre
Otros	Las terrazas en el viario público vinculadas a establecimientos hosteleros sujetas a comprobación de requisitos.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – SU.NC

Artículo 221. Condiciones Generales

1. En el presente documento de Revisión de NUM se ha previsto un único Sector de Suelo Urbano No Consolidado (SU.NC), con uso predominante residencial, para el que se prevé su desarrollo a iniciativa de los particulares (sistemas de concierto o compensación). Este Sector estará integrado por una Unidad de Actuación.
2. La clasificación como suelo urbano no consolidado de esos terrenos es debido a su colindancia y cercanía al suelo urbano; no tiene sentido que sea suelo rústico, pero tampoco goza de las condiciones del urbano como tal, pues son precisas actuaciones de urbanización y obtención de servicios para las parcelas ubicadas en ese ámbito. El sector debe ser objeto también de equidistribución o reparcelación, no pudiendo materializarse dichas actuaciones mediante gestión urbanística aislada, de ahí la consideración como SU.NC.
3. Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, en aplicación de la LUCyL, tendrán derecho a la totalidad del aprovechamiento medio del Sector, al tratarse de un municipio con población inferior a 20.000 habitantes.
4. En el Suelo Urbano No Consolidado, los propietarios deberán:
 - a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar y, en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
 - b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas.
 - c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Artículo 222. Delimitación del Sector

El área delimitada como SU.NC que se señala en los planos de Ordenación, Gestión y Catálogo del suelo urbano, es el **Sector 1: "La Virgen"**, localizado en el borde oeste del casco urbano, al sur del suelo donde se emplazan la casi totalidad de lagares y bodegas subterráneas. Este Sector incluye -salvo error- cinco parcelas completas conforme al catastro actual. En el caso de que alguna propiedad quedase partida por la línea que delimita el sector, el Ayuntamiento podrá modificarla para incluir la finca completamente o bien participar el propietario con la parte incluida.

Artículo 223. Gestión urbanística

1. La urbanización de los terrenos de SU.NC, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística se realiza mediante Actuaciones Integradas a desarrollar sobre el conjunto de parcelas incluidas dentro del Sector. Esta agrupación de parcelas se denomina Unidad de Actuación (U.A.). El instrumento de gestión urbanística para el desarrollo de esta U.A. es el correspondiente Proyecto de Actuación (P.A.), el cual engloba, por lo general, los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
2. Salvo indicación en contra, el sistema de gestión de este Sector 1: "La Virgen" es el de Compensación, pudiendo los propietarios proponer otro, siempre de iniciativa privada y cumpliendo las determinaciones de la LUCyL y su Reglamento.
3. Para el desarrollo del Sector se exige la elaboración de un Estudio de Detalle que establezca las determinaciones de la ordenación detallada pues esta no se define en este documento de Revisión de NUM.
4. Si transcurridos 8 años desde la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales no se hubiese iniciado ningún expediente, el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de gestión para poder iniciar la tramitación.

Artículo 224. Superficies, densidades y usos de los Sectores

Se incluye la Ficha individualizada de este Sector 1: "La Virgen" en Anejo a esta Normativa Urbanística, así como las condiciones de ordenación general que señala el artículo 41 de la LUCyL. Se ha calculado la edificabilidad máxima de cada Sector tomando como base la superficie medida en plano. Las comprobaciones directas que acrediten diferencias superficiales ajustarán proporcionalmente los aprovechamientos lucrativos y las superficies de cesión pública.

FICHA DEL SECTOR SU.NC.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		LUCYL y RUCYL	Sector 1: "LA VIRGEN"
Superficie			
Bruta (Delimitación de la U.A.)			4.051 m2s
Neta (Sin sistemas generales)			4.051 m2s
Determinaciones generales			
Edificabilidad máxima	5.000 m2e/Ha		0,5 m2e/m2s
Aprovechamiento lucrativo			2.025 m2e
Densidad mínima y máxima de viviendas	10 a 30 viv/Ha		Entre 4 y 12 viviendas
Nº. máximo de viviendas			12 viviendas
Índice de integración social	30% - 80%		NO aplicable por circunstancias del municipio y Sector.
Uso y Gestión			
Predominante			Residencial
Ordenanza de aplicación			Ampliación de Casco - AC
Sistema de Actuación			COMPENSACIÓN
Avance de la Ordenación Detallada del Sector pendiente de desarrollo según Estudio de Detalle - Reservas			
Servicios urbanos	Resolver ciclo agua y resto servicios urbanos: Elect, Telef, Alumb...		Según Estudio de Detalle (E.D.)
Aparcamientos públicos	1 plaza / 100 m2e		Según E.D. / mínimo 20 plazas pudiéndose reducir a 10.
Espacios libres públicos (A)	10 m2s por cada 100 m2e		Según E.D. / mínimo 203 m2s
Equipamientos (B)	10 m2s por cada 100 m2e		Según E.D. / mínimo 203 m2s
(A)+(B): Suma de ambas reservas con destino a incremento de Dotación públi-	Reserva conjunta para Espacios libres públicos		Mínimo 406 m2s
Observaciones			
Usos permitidos en la zona de flujo preferente y en terrenos inundables			Arts. 9 y 14 R.D.P. Hidráulico
Plano de Ordenación			

TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 225. Suelo rústico

1. Conforme la legislación urbanística en vigor, los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico (S.R.) tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas, cinegéticos y otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.
2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los usos excepcionales descritos en la LUCyL y en el RUCyL, con las limitaciones establecidas para cada una de sus categorías.
3. En el presente Título se establecen las condiciones particulares de protección para las diferentes categorías definidas de suelo rústico, referidas siempre a las determinaciones de la legislación urbanística y a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Artículo 226. Concepto y categorías de Suelo Rústico

1. Se consideran como suelo rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien por estar sometidos a algún régimen de protección especial incompatible con su urbanización (carreteras, ferrocarriles, líneas eléctricas, gasoductos, antenas de telecomunicaciones, dominio público hidráulico, espacios naturales, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, protecciones sanitarias), bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos (naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios) y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección. Asimismo, forman parte del Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano. Los terrenos que pertenecen a esta clase de suelo están delimitados, según sus categorías, en los Planos de Ordenación y Clasificación del Suelo.
2. El régimen del suelo rústico se ajustará a la legislación de suelo estatal, a la legislación urbanística autonómica aplicable, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en esta clase de suelo. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.
3. El presente documento de Revisión de NUM de Quintana del Pidío establece 6 categorías para la regulación del suelo rústico en función de las condiciones de naturaleza y destino de los terrenos:
 - a) Suelo Rústico Común (SR-C). Se corresponde con las fincas ubicadas en una franja formada por el río Gromejón (en el límite sur del término municipal) y los caminos de Roa a Quintana del Pidío y San Miguel. Son terrenos con pendientes mínimas o casi planas, cultivo de secano y regadío, que se preservan del proceso de urbanización, pero no cuentan con destacados valores paisajísticos o naturales para incluirlos en otra categoría. Una parte de esta clase de suelo rodea al urbano como elemento de transición.
 - b) Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA). Está integrado por una mayoría de parcelas destinadas a viñedo que suponen la riqueza agrícola de Quintana del Pidío. Predominan los terrenos en lomas y suaves laderas, de notable interés por sus características paisajísticas y ambientales, por su calidad y tradición.
 - c) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI). Se incluyen 2 ámbitos:
 - 1º. Los terrenos ocupados por las carreteras BU-P-1104 y 1105, así como las BU-124 y sus zonas de protección conforme la legislación sectorial.
 - 2º. La infraestructura formada por la Balsa de riego agrícola, las canalizaciones, los edificios e instalaciones de bombeo, filtrado y la presa de captación ubicada en el cauce del río Gromejón. Se completa con el depósito de abastecimiento emplazado en el monte y el sistema actual de depuración del pueblo.
 - d) Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC). Se incluyen en esta categoría los terrenos sobre los que se hayan situados yacimientos arqueológicos u otros restos de interés histórico artístico. En nuestro caso, el Yacimiento de "San Miguel".
 - e) Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN). Dentro de esta clase de suelo se reconocen 4 subcategorías:
 - 1º. Suelo Rústico de Protección Natural de cauces y riberas (SR-PN.cr). Se establece esta protección sobre los cauces del río y arroyos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5 m de anchura de los márgenes.
 - 2º. Suelo Rústico de Protección Natural de espacios naturales (SR-PN.en). Se trata de áreas cubiertas por un

mosaico de fincas de cultivo alternando con linderos poblados de retazos, arbolados, matorral o pastos que, además de su carácter productivo, son importantes hábitats de flora y fauna y elementos relevantes en la configuración del paisaje. La delimitación de este suelo protegido es coherente con las acciones propuestas para este tipo de áreas por el Plan Regional "Valle del Duero": Áreas preferentes de repoblación forestal, y de paso, para hilvanar o conectar con los Montes de Utilidad Pública (MUP) nº. 583 y 649 (Gumiel del Mercado).

3º. Suelo Rústico de Protección Natural forestal y montes (SR-PN.f). Se circunscribe al Monte de Utilidad Pública MUP nº 583 "Olmedo". Este enclave presenta un alto valor forestal y paisajístico; es albergue de especies arbóreas típicas del lugar y de cierta riqueza cinegética; constituye un refugio ambiental digno de protección. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica y la Ley de Montes.

4º. Suelo Rústico de Protección Natural vías pecuarias (SR-PN.vp). Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las Vías Pecuarias, Cañadas, Cordeles y Veredas. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica y la Ley de Vías Pecuarias. Cualquier actuación requerirá autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL.

f) Suelo Rústico de Protección Especial (SR-PE). Se hace coincidir con la zona de policía de 100 m del río Gromejón siendo totalmente compatible con el Suelo Rústico de Protección Natural de cauces y riberas (SR-PN.cr). La protección es una franja paralela al límite sur del término municipal y, aunque la zona no se encuentra declarada como espacio natural de la RED NATURA 2000, se ha valorado su delimitación por razones medio ambientales.

4. Además de las categorías establecidas, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente sometidas a su régimen específico.

Artículo 227. Simultaneidad de régimen de aplicación

En el supuesto de que se solapen entre sí las delimitaciones de estas categorías de suelo rústico o con otras protecciones sectoriales (BIC, LIC, ZEPA, riberas, cauces, montes de utilidad pública, carreteras...), graficadas en los planos de ordenación y clasificación del suelo, se actuará conforme al art. 39 del RUCyL.

Artículo 228. Degeneración de las condiciones de protección

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

Artículo 229. Condiciones generales del Suelo Rústico

1. Se definen con carácter genérico y para todos los terrenos clasificados como suelo rústico en el término municipal de Quintana del Pidío las condiciones de uso, parcelación y edificación, que serán de aplicación básica en dichos suelos. El suelo rústico con protección deberá, además, cumplir con las condiciones específicas establecidas en cada caso.

2. El régimen de deberes y limitaciones de los propietarios del suelo rústico será el definido por los artículos de la LUCyL y RUCyL, con las particularidades definidas en los apartados siguientes.

Artículo 230. Parcelaciones Rústicas

1. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos de suelo rústico no cabe autorizar ni pueden autorizarse parcelaciones rústicas o segregaciones de las que resulten parcelas con tamaño inferior a la Unidad Mínima de Cultivo (u.m.c.) señalada en la legislación agraria para el municipio de Quintana del Pidío:

- Superficie mínima de los lotes resultantes de parcelación (u.m.c.)

1º. En terrenos de regadío: 2 hectáreas (2 Ha).

2º. Para fincas de secano: 6 hectáreas (6 Ha).

3. En los supuestos en los que la Ley de Modernización de Explotación Agrarias u otras normas sectoriales permitan

divisiones o segregaciones sin respetar la u.m.c., con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido por la LUCyL y RUCYL para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

4. No se considera parcelación la segregación de una finca con diferente clasificación urbanística cuando una parte es urbana y otra rústica.
5. Tampoco se considera parcelación, en el caso de lotes inferiores a la u.m.c., si la parte segregada de una parcela se agrupa a la finca colindante o, si del proceso de una segregación resulta igual o menor número de fincas independientes que las de inicio. En ambos casos se puede conceder licencia de segregación condicionada a la agrupación del lote o lotes segregados con la/s finca/s colindante/s, la cual deberá llevarse a efecto en el acto notarial que se practique para la inscripción de las nuevas parcelas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 231. Protección del dominio público

En caso de parcelación, segregación o reparcelación rústica, cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, monte declarado de utilidad pública, camino, carretera o cauce será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca, previamente al otorgamiento de la licencia deberá estar restituído el dominio público a su estado inicial, rectificando en su caso el cerramiento o construcción afectada.

Artículo 232. Condiciones asociadas a la defensa, protección y reserva de infraestructuras viarias

1. Sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente que aplique cada organismo competente en cuanto a protección y servidumbres de la edificación y de las instalaciones, en relación con las infraestructuras y vías públicas, la presente Normativa Urbanística establece:
 - a) La protección sistemática de todos los caminos públicos del municipio de Quintana del Pidio, que se mantendrán como tales, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación por ellos. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de los caminos reconocidos como tales en el Catastro de Rústica vigente y plasmados en los Planos de Ordenación del término municipal. Se tendrá en cuenta la Ordenanza Municipal de Caminos o normativa equivalente.
 - b) Condiciones de protección respecto de **carreteras provincial y autonómica** para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en suelo rústico:
 - 1º. Zonas de dominio público de las carreteras, franjas de 3 m a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de esta, desde la arista exterior de la explanación.
 - 2º. Zonas de servidumbre de las carreteras, franjas de 8 m a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación, destinadas a espacios libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con la seguridad vial.
 - 3º. Línea de edificación: franjas de 18 m a cada lado de la vía, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Requiere autorización del órgano titular de la carretera
 - 4º. Zonas de afección de las carreteras, o franjas de 30 m a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación, precisa informe previo del órgano titular de la carretera para ejecutar cualquier tipo de obra e instalación, tanto sea fija como provisional.
 - c) Condiciones de protección respecto de **vías rápidas, autovías y autopistas**. No existen este tipo de vías dentro del término municipal de Quintana del Pidio.
 - d) Condiciones de protección respecto de **infraestructuras ferroviarias**. No existen este tipo de vías.
2. Con relación a las **vías pecuarias**, cañadas, cordeles y veredas, de forma previa a cualquier ocupación temporal o actuación urbanística que las afecte debe obtenerse la oportuna autorización del Órgano competente. Estos terrenos forman parte del dominio público y deben ser preservados conforme a la legislación sectorial.

Artículo 234. Condiciones de protección sobre cauces y dominio público hidráulico

1. Salvo autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), en las zonas de servidumbre se prohíben todo tipo de obras o usos que no sean compatibles con el paso y condiciones de mantenimiento del cauce. Se determina una franja de 5 m a cada lado de las márgenes donde se establece la prohibición.

2. Las obras e instalaciones sean fijas o provisionales, que se pretendan ejecutar en las zonas de policía de los cauces, delimitada por una franja de 100 m a cada lado de las márgenes, precisa informe previo de la CHD.
3. Cuando se trate de zonas inundables, y así estén señaladas en estas NUM, las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones fijas se supeditan a la autorización de la CHD.
4. Protección de los cauces superficiales. Queda prohibido efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo y en particular, la realización de cualquier actuación que provoque el relleno o aterramiento del dominio público hidráulico, impida el normal curso de las aguas por los cauces de los ríos y arroyos (como acumulación de materiales o movimientos de tierras), suponga una alteración apreciable en la red natural de drenaje o conlleve la destrucción de la vegetación de ribera. Asimismo, se prohíben cualquier tipo de actuaciones de dragado o rectificación de los cauces que alteren su perfil y sinuosidad, excepto en los casos de autorización por parte de la CHD.
5. Protección de las aguas subterráneas.
 - a) Las presentes NUM promueven la conservación y recuperación de las aguas subterráneas integradas en los acuíferos superficiales del río Gromejón y sus arroyos afluentes, por su elevada vulnerabilidad a la contaminación y su estrecha relación con la calidad de las fuentes y manantiales donde aquéllas alumbran.
 - b) Queda prohibido el empleo de pozos, zanjas o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales u otros productos que puedan ocasionar la contaminación de las aguas subterráneas, salvo que cuenten con autorización del Servicio de Medio Ambiente y de la CHD, o de cualquier otro Organismo afectado.

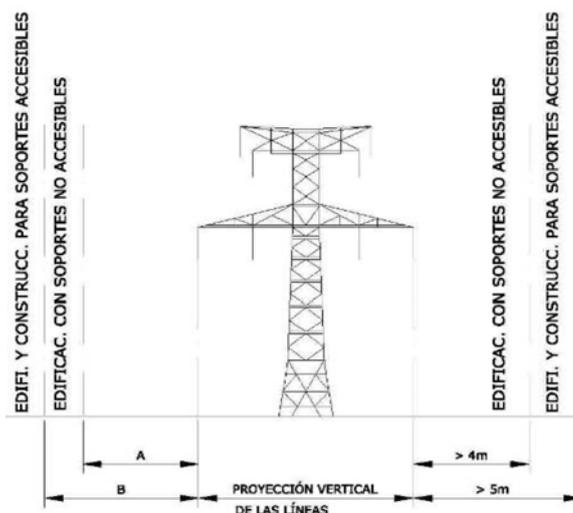
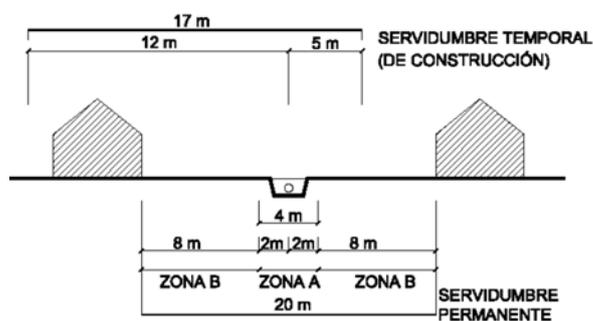
Artículo 235. Otras infraestructuras

1. Gasoductos: bandas libres de edificación o instalaciones medidas desde la zanja donde van alojadas las canalizaciones de combustible, de acuerdo con la legislación sectorial y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.
2. Tendidos eléctricos aéreos: bandas libres de edificación o instalaciones medidas a partir de la proyección vertical sobre el terreno del eje del tendido, de ancho variable según el tipo de tendido y de acuerdo con la legislación sectorial y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.

PROTECCIONES:

Gaseoducto

Tendidos Eléctricos M.T. y A.T



$$A = 3,3 + v (kv)/150 \text{ CON UN MÍNIMO DE 4 m.}$$

Artículo 236. Vallados en suelo rústico

1. Todos los cerramientos, vallados, tapias... deberán disponerse sobre la propia parcela quedando totalmente

prohibido ocupar terreno público. En caso de duda se solicitará el deslinde de la finca antes de cualquier actuación urbanística. Se tendrá en cuenta lo señalado en el art. 125 de estas NUM.

2. Sin perjuicio de superiores distancias que establezca la legislación sectorial y Ordenanza Municipal, los cerramientos y/o vallados de fincas rústicas estarán a:
 - a) Cuando den frente a caminos de anchura <10 m deberán situarse a una distancia ≥ 5 m desde el eje.
 - b) Si la anchura del camino es mayor de 10 m, el cerramiento podrá situarse sobre el propio límite de la finca.
 - c) Se entiende por anchura del camino o vía rural la formada por la plataforma de rodadura más las cunetas y otros elementos laterales como, regatos, bermas, terraplenes y desmontes. La referencia al eje del camino se marcará por los servicios municipales en base al estado del terreno y documentación catastral.
3. Los nuevos vallados en parcelas rústicas que ya cuentan con muros de piedra o mampostería en el frente que da a camino serán objeto de análisis por parte del Ayuntamiento, con la finalidad de establecer qué condiciones y distancias a adoptar en cada caso.

Artículo 237. Prohibición de obras de urbanización

1. Conforme a la LUCyL y RUCyL, en suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones urbanísticas previstas en la normativa sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, o en los proyectos para la implantación de los usos permitidos o autorizables en suelo rústico.
2. Las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente, ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de actos que vulneren lo dispuesto en el punto anterior. El Ayuntamiento podrá denegar, sin necesidad de justificación, cualquier obra de urbanización o de infraestructura particular en suelo rústico que afecte al dominio público, a calles, caminos y vías rurales o a los servicios urbanos municipales (suministro de agua potable, colector, alumbrado, depuración, etc.).
3. En los usos permitidos y autorizados en suelo rústico deberán garantizarse las condiciones de salubridad, abastecimiento, saneamiento, accesibilidad y control de emisiones, ruidos, polvo y olores necesarias para el fin al que se destine el edificio o instalación, y que resulten admisibles y compatibles con los ciclos naturales del agua, del suelo y de la flora de los terrenos circundantes, así como con los derechos de terceros.

Artículo 238. Regulación específica sobre establecimientos ganaderos

1. Dentro del suelo rústico se admitirán las actividades ganaderas consideradas en la normativa autonómica y estatal como corrales o explotaciones de autoconsumo, de carácter familiar o doméstico, que deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad establecidas en las disposiciones legales y reglamentarias.
2. Para el resto de las instalaciones ganaderas o pecuarias, sean nuevas o existentes, entre las condiciones que se deben cumplir para su autorización está la de respetar una distancia mínima de 2.500 m a las Bodegas existentes y otras instalaciones vinculadas a la producción vitivinícola ubicadas en el término municipal de Quintana del Pidio. Se exceptúan las instalaciones apícolas.

Artículo 239. Concepto de Núcleo de Población.

1. Se entenderá como núcleo de población la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.
2. Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población -cuya creación no está permitida en suelo rústico y supone un riesgo no asumible-, son las siguientes:
 - a) Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.
 - b) Cuando al proyectar una nueva vivienda en suelo rústico existen 3 o más (incluyendo la que se pretende edificar), en un círculo de 250 m de radio trazado con centro en la edificación para la que se pide licencia; para este cómputo no se contabilizan las viviendas que ubicadas dentro de ese círculo estén incluidas en suelo urbano.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Sección 1ª. USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 240. Derechos excepcionales en suelo rústico

1. Además de los derechos ordinarios reconocidos en la LUCyL y RUCyL, y sin perjuicio de las limitaciones contenidas en cada una de las categorías de suelo rústico que se describen más adelante en estas NUM, los propietarios tienen derecho a los usos excepcionales que se citan a continuación, permitiéndose o autorizándose los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

1º. En el grupo de las explotaciones agrícolas se incluyen **las industrias bodegueras y actividades vitivinícolas** por su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y compatibilidad con los valores a proteger, así como por su fuerte implantación en el término municipal.

2º. Las instalaciones ganaderas o pecuarias permitidas en suelo rústico serán las de tipo menor, es decir, las actividades sometidas a Comunicación Ambiental, incluidas en el grupo h) del Anexo III del Decreto 1/2015, texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de CyL. Para el resto de los establecimientos ganaderos se cumplirá, además de lo establecido en la legislación sectorial y normativa aplicable, lo señalado en el art. 238 de estas NUM sobre distancia mínima a instalaciones bodegueras.

b) Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

c) 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 viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

7º. Las instalaciones de regadío.

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

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

3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

2. En las construcciones e instalaciones permitidas o autorizadas en suelo rústico serán de aplicación, de forma suplementaria y de acuerdo con su tipología edificatoria, las Condiciones de Edificación definidas en esta Normativa para el suelo urbano.

Artículo 241. Regímenes de autorización de los usos excepcionales

1. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

- a) **Usos permitidos**, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística o declaración responsable. En su caso, será necesario contar con informes sectoriales o autorización de los Organismos públicos afectados.
- b) **Usos sujetos a autorización**, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia o declaración responsable conforme al procedimiento establecido en la LUCyL y RUCyL. En los municipios con menos de 20.000 habitantes, como es el que nos ocupa, la competencia para otorgar la autorización corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Burgos.
- c) **Usos prohibidos**, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional ni obtener licencia urbanística.

2. La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

Artículo 242. Aclaración para determinados usos excepcionales

1. Dentro de las edificaciones destinadas a actividades agropecuarias se distinguen las siguientes:
 - a) Naves e instalaciones destinadas a guarda de vehículos y maquinaria, al almacenamiento de materias agrícolas, depósitos, silos...
 - b) Casetas de aperos, tenadas y pajares.
 - c) Sotechados, Cobertizos y Tejavanas (construcción no cerrada destinada a protección de aperos, equipos y vehículos agrícolas, almacenamiento de productos destinados a la actividad agropecuaria).
 - d) Invernaderos y viveros.
 - e) Naves ganaderas, balsa de purines, granjas, establos y similares.
 - f) Instalaciones apícolas, producción de compost, cultivo de pequeños animales (helicicultura, etc.)
 - g) Otras edificaciones singulares: palomares, pozos, balsas para riego agrícola...
 - h) Edificaciones e instalaciones destinadas a bodegas y actividades vitivinícolas.
2. Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada engloban también los espacios destinados a garaje o cochera, así como los anejos. Los merenderos se incluyen dentro de esta categoría de uso excepcional, teniendo el mismo tratamiento que el de vivienda.

Sección 2ª. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Se aplicarán las siguientes condiciones, a excepción de las condiciones particulares señaladas para cada uso o categoría de suelo rústico, que prevalecerán sobre la regulación siguiente:

Artículo 243. Condiciones para todas las edificaciones permitidas o autorizadas en suelo rústico

1. En la regulación del régimen de la edificación se definen tres tipos de condiciones diferentes: Volumen y Superficie; Estéticas y de integración paisajística de la edificación; Higiénicas y de infraestructuras básicas.
2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen es garantizar el carácter aislado de las edificaciones e instalaciones que se implanten en el suelo rústico. El de las condiciones estéticas es el de la adecuación al entorno mediante el empleo de materiales y soluciones constructivas adecuadas. Y, por último, en el apartado higiénico y de infraestructuras básicas es evitar el deterioro del medio natural y físico, así como la degradación de los recursos en esta clase de suelo.

Artículo 244. Condiciones de ocupación, volumen y superficie

1. Los promotores de usos excepcionales deben garantizar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, para lo cual:
 - a) Respetarán la superficie mínima de parcela, la ocupación y superficie máxima edificable, y las distancias mínimas al dominio público.
 - b) Resolverán a su costa la dotación de servicios que precise el desarrollo de la actividad que se pretenda, así como las repercusiones que pudiera provocar su instalación sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
2. Parcela: En el suelo rústico, y en función del uso y de la categoría que corresponda, en este documento de revisión de NUM se consideran dos tipos de parcela:

- a) Parcela de ubicación: es la parcela bruta o agrupación de parcelas colindantes donde se emplaza la construcción o instalación proyectada en suelo rústico. Salvo determinación en contra la parcela de ubicación tendrá una superficie mínima de 2.500 m²s, o la catastral existente según determinados usos.
- b) Sobre la superficie de la parcela de ubicación recaen la determinación de los parámetros de ocupación, edificabilidad y resto de condiciones volumétricas establecidas para cada categoría de suelo rústico de estas NUM.
- c) Parcela mínima: es la parcela, conjunto de parcelas o suma de terrenos rústicos que se requieren según el tipo de edificación o instalación, uso y categoría de suelo rústico donde se emplace la construcción y que deben vincularse al uso excepcional autorizado.
- d) Con relación a la parcela mínima y sobre la vinculación del terreno al uso excepcional autorizado se tendrá en cuenta lo siguiente:
- 1º. El promotor de la construcción o edificación en suelo rústico deberá adjuntar, previamente a la concesión de licencia, la identificación de la parcela o conjunto de parcelas que serán objeto de vinculación y la autorización, en su caso, del titular o propietario del o de los terrenos si estos no coinciden con el interesado.
 - 2º. La superficie de la parcela o suma de la relación de fincas propuestas deberá ser superior a la parcela mínima exigible en cada categoría de suelo rústico donde se ubique la edificación o instalación; excepto en los casos donde se determine otra superficie, la mínima a considerar será de 20.000 m² (2 Ha). La parcela de ubicación computa en el total de la parcela mínima.
 - 3º. La vinculación podrá efectuarse sobre parcelas discontinuas y de titulares diferentes, pero deberán estar inscritas en el término municipal de Quintana del Pidío. No se admitirán terrenos o fincas ya vinculados a otras edificaciones o usos autorizados.
 - 4º. En tanto no se proceda a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación del terreno al uso excepcional autorizado y presentado copia de la misma en el Ayuntamiento, la licencia urbanística carece de eficacia para iniciar las obras; si transcurrido el plazo de 6 meses a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia sin que se haya practicado dicho asiento registral podrá revocarse o declararse extinguida la mencionada licencia.
 - 5º. La parcela mínima en el caso de construcciones e instalaciones consideradas como usos excepcionales permitidos se corresponde con la parcela de ubicación. No es obligatorio vincular el terreno al uso permitido ya que el otorgamiento de licencia implica esta prescripción y su condición de indivisible.

3. Retranqueos:

- a) Salvo que se indique lo contrario en los artículos siguientes, todos los edificios e instalaciones (excepto las obras públicas y los ubicados en el suelo rústico con protección de infraestructuras) que se construyan en suelo rústico a partir de la aprobación de estas NUM tendrán el carácter de aislados. El retranqueo mínimo al lindero frontal será de 5,00 m y 3,00 m al resto de los linderos, sin perjuicio de que otras disposiciones de rango superior señalen un retranqueo mayor.
- b) Excepcionalmente y, respetando las disposiciones relativas a servidumbres del Código Civil, se permite reducir el retranqueo al frente y fondo o adosar a los linderos laterales, en los siguientes casos:
- 1º. En parcelas con anchura media o fondo inferiores a 15,00 m.
 - 2º. Cuando exista acuerdo entre colindantes que deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad.
 - 3º. Cuando ya exista edificación medianera en la parcela colindante podrá adosarse a ella con objeto de evitar las medianeras vistas. No es obligatorio cubrir todo el paramento medianero.
 - 4º. En parcelas de superficie <2.500 m²s para las construcciones indicadas en el art. 242.1.b), c), d), f) y g), no se exigirá retranqueo alguno siempre que la altura máxima de la edificación sea menor de 3,50 m.

4. Alturas:

- a) La altura máxima de la edificación, conforme se define en los arts. 82 y 83 de estas NUM, será la siguiente:
- 1º. Para el uso residencial, 7 m desde la rasante del terreno al alero. El número máximo de plantas se establece en dos (2): Baja+Primera, permitiéndose el aprovechamiento del Bajo-cubierta.
 - 2º. En el resto de los usos permitidos o autorizados la altura máxima será de 8,00 m desde la rasante al alero o cornisa. Se podrá autorizar mayor altura cuando por razones técnicas justificadas se acredite la necesidad de superar esta cota.
- b) Se permiten las plantas semisótano y sótano. El número máximo de sótanos será de dos (2).

Artículo 245. Condiciones estéticas y de integración paisajística

1. Toda edificación o instalación deberá adecuar su volumetría, localización topográfica, texturas y color de materiales al entorno y a las soluciones constructivas y compositivas de los edificios característicos del lugar.

2. Todos los paramentos verticales exteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición y acabados que los de la fachada principal.
3. Las edificaciones permitidas o autorizadas, en todo lo que no se regule en cada categoría de suelo rústico, cumplirán las Condiciones Estéticas Generales recogidas en el Capítulo 5 de estas NUM.
4. Se mantendrán, en la medida de lo posible y sin que ello condicione al diseño o a la construcción proyectada, los perfiles naturales del terreno, sus rasantes y topografía.
 - a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
 - b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura ≥ 3 m; en el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m y pendientes 1:1 o inferior.
 - c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia >3 m.
5. Se procurará respetar el arbolado existente y si ello no es posible, se optará por el trasplante en lugar de la tala. Se establece la obligación de arbolar en caso de que la edificación o instalación, por su actividad, pueda producir molestias o, suponga un impacto visual; en estos supuestos el Ayuntamiento determinará el alcance de las actuaciones, especies a plantar y vegetación a realizar, todo ello a cargo del promotor de las obras.

Sección 3ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA DETERMINADOS USOS Y CONSTRUCCIONES

Artículo 246. Destinadas a la explotación agropecuaria

1. Casetas de aperos.

- a) Separación a linderos: No se exige.
- b) Parcela de ubicación: catastral existente.
- c) Superficie construida: menor de 30 m².
- d) Altura máxima: 2,80 m al alero y una sola planta.
- e) Solo se permite una construcción de este tipo por parcela.

2. Invernaderos y viveros.

- a) Separación a linderos: no se exige, recomendable ≥ 2 m.
- b) Ocupación: $<50\%$ de la superficie de la parcela de ubicación.
- c) Altura máxima: 3,50 m hasta la parte superior del invernadero y, una sola planta.
- d) Su ejecución se realizará con estructura ligera fácilmente desmontable, cubierta con materiales traslúcidos.
- e) Parcela de ubicación: catastral existente.

3. Naves destinadas a explotaciones ganaderas.

- a) Separación a todos los linderos: $>5,00$ m.
- b) Distancias: el emplazamiento cumplirá las distancias señaladas en el art. 238 de estas NUM salvo para el caso de explotaciones domésticas o de autoconsumo como corrales y pequeñas granjas.
- c) Parcela de ubicación: 5.000 m².
- d) Altura máxima: 4,50 m al alero o cornisa, excepto en silos y depósitos verticales afectos a la explotación.
- e) Ocupación máxima: inferior al 25% de la superficie de la parcela de ubicación. No computa la destinada a balsas, estanques, rediles, silos e instalaciones auxiliares si están descubiertas.
- f) Actividades existentes: en caso de reforma, modificación y acondicionamiento o modernización de explotaciones ganaderas en funcionamiento, las cuales resulten disconformes a la entrada en vigor de esta revisión de NUM, deberán acogerse a la normativa y legislación sectorial aplicable. No se permiten obras de ampliación de ningún tipo, ni el incremento del número de UGM autorizado.

4. Instalaciones apícolas y similares / Edificaciones singulares.

- a) Separación a todos los linderos: $>5,00$ m.
- b) Parcela de ubicación: catastral existente.
- c) Ocupación máxima: no se fija.

Artículo 247. Destinadas a vivienda unifamiliar y merenderos

1. Vivienda.

- a) Retranqueo mínimo: ≥ 5 m a todos los linderos.

- b) Superficie construida máxima: 300 m², incluyendo las edificaciones anexas sobre rasante destinadas a garajes, almacenes, merenderos y similares. Se podrán admitir, al amparo de lo dispuesto en el art. 123 de estas NUM, viviendas de mayor superficie siempre que se justifique en el proyecto correspondiente.
- c) Edificabilidad: $\leq 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ s de la parcela de ubicación.
- d) Solo se permite una planta sótano.
- e) La vivienda vinculada a otro uso o construcción permitidos en suelo rústico o integrada dentro de una edificación cualquiera, deberá ser objeto de trámite de uso excepcional sujeto a autorización.

2. Merendero.

- a) Retranqueo lateral y fondo: no se exige, recomendado $\geq 3 \text{ m}$.
- b) Superficie construida máxima: 40 m².
- c) Altura máxima: 2,80 m al alero y una sola planta.
- d) Solo se permite una edificación de este tipo por parcela, incompatible con la construcción de casetas de aperos, salvo que estas se integren dentro del mismo edificio del merendero sin que el total sobrepase los 40 m² de superficie edificada.

Artículo 248. Edificación vinculada al servicio de las obras públicas

1. Los proyectos y construcciones cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, por lo que serán sometidos a informe de la Administración titular de la obra pública a que van vinculada.
2. Con carácter general, exceptuando los parques de obras de iniciativa pública, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Separación a linderos: no se exige, recomendado $> 5 \text{ m}$.
 - b) Separación mínima del suelo urbano: 200 m, medidos desde el borde más próximo de la edificación para la que se solicita la licencia al perímetro urbano clasificado en el plano de Ordenación.
 - c) Parcela de ubicación: catastral existente.
 - d) Ocupación máxima: inferior al 70% de la parcela de ubicación.
 - e) Altura máxima: 7 m al alero y dos plantas sobre rasante; se admiten mayores alturas y nº. de plantas por razones justificadas.

Artículo 249. Edificación vinculada a actividades de utilidad pública e interés social, equipamientos y servicios urbanos

1. Los proyectos y construcciones cumplirán las prescripciones de la legislación sectorial aplicable.
2. Además de lo anterior se tendrá en cuenta:
 - a) Separación a linderos: no se exige, recomendado $> 5 \text{ m}$.
 - b) Parcela de ubicación: la catastral existente.
 - c) Ocupación: 80% de la parcela de ubicación.
 - d) Altura máxima: 7 m al alero y dos plantas sobre rasante; se admiten mayores alturas y nº. de plantas por razones justificadas o requerimientos de la actividad.

Artículo 250. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas

1. La implantación de cualquier edificación o instalación minera deberá atender la normativa sectorial aplicable y legislación vigente, incluidas las estrategias medioambientales que se establezcan en canteras, explotaciones de áridos o similares para la amortiguación del impacto y la restauración del paisaje.
2. La edificación cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Separación a linderos: $> 10,00 \text{ m}$.
 - b) Separación mínima del suelo urbano: 500 m, medidos desde el borde más próximo de la parcela para la que se solicita la licencia al perímetro urbano clasificado en el plano de Ordenación.
 - c) Parcela de ubicación: 20.000 m² (2 Ha).
 - d) Ocupación máxima: 5% de parcela.
 - e) Altura máxima: 9,00 m a cornisa, salvo elementos puntuales del proceso de producción debidamente justificados.
 - f) La parcela se arbolará perimetralmente o en su caso, se exigirá fianza, aval u otra garantía para asegurar las condiciones que se establezcan de cara a la regeneración paisajística de la zona y mínimo impacto medioambiental.
 - g) De manera complementaria, se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial y agropecuario se señalan en esta Normativa Urbanística para el suelo urbano.

Artículo 251. Edificaciones vinculadas a actividades recreativas y de turismo rural

1. Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

- a) Dentro de este apartado se consideran los espacios abiertos donde es posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos al aire libre y pequeñas construcciones vinculados al ejercicio, recreo, paseo y reunión. En su diseño deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.
- b) La parcela de ubicación mínima será de 5.000 m²s.
- c) La edificabilidad máxima será de 0,05 m²c/m²s, en la que se incluye la superficie destinada a quioscos y chiringuitos los cuales no podrán ser mayores de 50 m².
- d) Retranqueos mínimos obligatorios de 5 m a todos los linderos.
- e) Altura máxima: 7 m al alero y dos plantas sobre rasante; se admiten mayores alturas y nº. de plantas por razones justificadas o requerimientos de la actividad.
- f) Son admisibles las obras de acondicionamiento de instalaciones preexistentes, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie actual.

2. Condiciones para los alojamientos de turismo rural.

- a) Cumplirán lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica en relación con este tipo de establecimientos.
- b) La parcela de ubicación mínima será de 2.500 m²s y la parcela mínima 20.000 m²s a efectos de vinculación.
- c) La superficie ocupada de la edificación principal no podrá ser mayor de 250 m². La altura máxima será de 7 m al alero y dos plantas sobre rasante.
- d) Retranqueos mínimos obligatorios de 5 m a todos los linderos.
- e) Podrán realizarse construcciones auxiliares de una sola planta como piscinas, vestuarios, quioscos, establos... siempre que la superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepase los 500 m².

3. Condiciones para los clubes de campos, deportivos o clubes sociales.

- a) Cumplirán lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica en relación con este tipo de actividades.
- b) La parcela de ubicación mínima será de 20.000 m²s.
- c) La edificabilidad máxima será de 0,1 m²c/m²s. La altura máxima será de 7 m al alero y dos plantas sobre rasante, admitiéndose mayores alturas en instalaciones especiales o por razones de funcionamiento.
- d) Retranqueos mínimos obligatorios de 10 m a todos los linderos.
- g) Se admiten las construcciones auxiliares del apartado 2.e) de este mismo artículo, siempre que la superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepase los 2.000 m².

4. Instalaciones vinculadas a la acampada.

- a) Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. El área de concentración o de acampada se separará de los linderos un mínimo de 10 m y su ocupación no será superior al 50% de la superficie de la parcela de ubicación.
- b) Dentro de la parcela se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m² utilizados para el espacio de acampada.
- c) Deberá resolverse la dotación adecuada de los servicios de abastecimiento de agua, electricidad y alumbrado necesarios. Así mismo, se dará solución al saneamiento y la evacuación de aguas residuales conforme a lo regulado en los arts. 148 y 162 de estas NUM.
- d) Parcela de ubicación será ≥ 10.000 m².
- e) Ocupación máxima para la edificación: 1% de la superficie de parcela. Se permiten construcciones auxiliares cuya superficie ocupada, incluida la principal, no será superior a 1.500 m².
- f) Altura máxima: 4,50 m al alero o cornisa y 1 planta sobre rasante.
- g) La parcela se arbolará perimetralmente.
- h) Los proyectos deberán cumplir las condiciones generales de la legislación sectorial.

Artículo 252. Condiciones para el resto de los usos permitidos o autorizados en suelo rústico

1. La ocupación máxima de los usos, construcciones e instalaciones permitidos o autorizados en cualquiera de las categorías de suelo rústico recogidas en estas NUM, obtenida sobre la parcela de ubicación –Pu–, será de:

Parcela ubicación (Pu)	Ocupación Máxima (m ²)	Formulación (m ²)
2.500 < Pu < 5.000 m ² s	500 + 40% de la superficie comprendida entre 2.500 y 5.000 m ² s	500 + 0,4 x (Pu-2.500)

5.000 < Pu < 20.000 m2s	1.500 + 20% de la superficie comprendida entre 5.000 y 20.000 m2s	1.500 + 0,2 x (Pu-5.000)
Pu > 20.000 m2s	4.500 + 10% de la superficie mayor de 20.000 m2s	4.500 + 0,1 x (Pu-20.000)

2. Las condiciones de ocupación máxima se refieren a las construcciones (edificios y/o instalaciones) permanentes que tengan un volumen sobre rasante. Además de esta ocupación se permitirá utilizar un máximo del 50% de la superficie restante de la parcela siempre que se destine a usos que no impliquen construcciones o instalaciones permanentes tales como: aparcamientos descubiertos, depósitos, zonas pavimentadas, básculas, etc.

Sección 4ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA INSTALACIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 253. Edificaciones e instalaciones existentes

Son todas aquellas construcciones, edificios, actividades e instalaciones que a la entrada en vigor de estas NUM se encuentren en uso, no estén sujetas a expediente de restauración de la legalidad ni declaradas como fuera de ordenación.

Artículo 254. Condiciones de la edificación en este tipo de construcciones

1. Las instalaciones o construcciones existentes, que se ubican en el suelo rústico y que sean disconformes con el planeamiento urbanístico a la entrada en vigor de las NUM, podrán incrementar hasta un 15% la superficie construida existente. Se excluyen las casetas de aperos y merenderos que no podrán ser ampliados si tienen rebasada su ocupación o superada la edificabilidad permitida.
2. Para el resto de los usos, construcciones e instalaciones existentes, compatibles con las NUM, se aplicará el régimen general del suelo rústico.

Artículo 255. Régimen de los usos en instalaciones existentes en suelo rústico

1. En las instalaciones e infraestructuras existentes cuyos usos están directamente vinculados a dotaciones y equipamientos públicos podrán autorizarse las obras de ampliación y reforma que se consideren necesarios.
2. Como regla general se mantendrá el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.
3. Los usos existentes que sean disconformes por tener una ocupación de parcela mayor de la permitida conforme a las determinaciones que para el suelo rústico se recogen en estas NUM, no podrán ampliar la superficie construida en el porcentaje señalado en el art. 254.1 de estas NUM.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LOS USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Artículo 256. Derechos ordinarios para todas las clases de suelo rústico

Se tendrá derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiéndolos destinar sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la situación rural de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Artículo 257. Suelo Rústico Común (SR-C)

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que deben ser preservados de la urbanización para los que no es necesario su inclusión en ninguna categoría de protección específica de las recogidas en estas NUM. Corresponde en particular a las parcelas de secano y regadío comprendidas en una franja paralela al río Gromejón, delimitada de este a oeste por el camino de Roa a Quintana y su prolongación por el camino de Gumiel de Izán y el camino de la Vega al sur.
2. Son usos permitidos en SR-C:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, según lo establecido en esta NUM, incluyendo las Bodegas industriales y edificaciones relacionadas con la producción vitivinícola. Se admite la construcción de una vivienda siempre que se justifique la absoluta necesidad de su existencia y su vinculación a la explotación agropecuaria.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando:
 - 1º. Estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
 - 2º. Sean necesarias para mantener o reforzar una dotación pública al servicio del núcleo urbano.

3. Son usos autorizables:

- a) Las restantes obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, y entre ellas, las edificaciones al servicio de la carretera como gasolineras o almacenes.
- b) Los equipamientos y servicios urbanos.
- c) La vivienda unifamiliar aislada de acuerdo con lo establecido en estas NUM y siempre que no formen núcleo de población.
- d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- e) Otros usos, tanto sean dotacionales, comerciales, industriales y de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
- f) Las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- g) Edificaciones vinculadas a actividades recreativas y de turismo rural.

4. Son usos prohibidos el resto de los no citados en los apartados anteriores de este mismo artículo.

Artículo 258. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)

1. Se incluye en esta categoría la zona central del término municipal que va de este a oeste, entre el suelo rústico común y el protegido natural al norte. Se trata de terrenos donde se concentran la mayor cantidad de fincas destinadas a viñedo. La protección otorgada a este suelo responde a criterios productivos, paisajísticos y de prevención de construcciones.
2. En esta categoría de SR-PA son conformes los usos vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares siempre y cuando su desarrollo no implique construcción alguna.
3. En el SR-PA se permiten los siguientes usos:
 - a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal y cinegética, según lo establecido en esta NUM, incluyendo las Bodegas industriales y edificaciones relacionadas con la producción vitivinícola. Se admite la construcción de una vivienda siempre que se justifique la absoluta necesidad de su existencia y su vinculación a la explotación agropecuaria.
 - b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando:
 - 1º. Estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
 - 2º. Sean necesarias para mantener o reforzar una dotación pública al servicio del núcleo urbano.
4. Están sujetos a autorización:
 - a) El resto de las obras públicas, infraestructuras y redes de servicios en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, que no hayan sido previstas o sean promovidas por iniciativa privada.
 - b) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - c) Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del suelo rústico.
 - d) Otros usos, tanto sean dotacionales, comerciales, industriales y de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público siempre que no estén prohibidos en el punto siguiente.

5. Son usos prohibidos en SR-PA los no citados en los apartados anteriores y, además:
- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, excepto las indicadas en el punto 3.a) de este artículo.
 - Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento que no estén relacionados con la producción agropecuaria del término municipal.
 - Los usos, construcciones e instalaciones que, debido a sus requerimientos o por las características de su funcionamiento impliquen un deterioro ambiental relevante o lesionen el patrimonio agrario que se protege como, por ejemplo, las explotaciones ganaderas.

Artículo 259. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)

- Comprende los suelos no urbanos ocupados por las carreteras: BU-124 de Gumiel de Izán; la BU-P1104 de Gumiel de Mercado; y la BU P-1105 de la Aguilera. También se incluyen los terrenos bajo los tendidos eléctricos de A.T. y M.T. que atraviesan el término municipal. Además de lo anterior, en estas NUM se incluye dentro del SR-PI, la infraestructura destinada a riego y dotación hidráulica compuesta por la balsa, las canalizaciones enterradas, la estación de bombeo, filtrado y la zona de captación (presa) situada dentro del río Gromejón.
 - A los efectos de su delimitación, prevalece la definición legal del dominio público y la servidumbre de paso incluida en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafía en los Planos de Ordenación, que debe considerarse indicativa y no limitativa.
 - En el caso de las servidumbres de paso de las infraestructuras energéticas e hidráulicas, la protección se superpone a las demás categorías de suelo rústico en su delimitación y régimen de usos, debiendo aplicarse éste de forma complementaria, prevaleciendo en caso de contradicción el régimen establecido para la protección de los valores naturales y culturales, y en última instancia aquél que otorgue una mayor protección.
4. Son usos permitidos:
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando:
 - Estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
 - Sean necesarias para mantener o reforzar una dotación pública al servicio de la población.
5. Están sujetos a autorización:
- El resto de las obras públicas, infraestructuras y redes de servicios en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, que no hayan sido previstas o sean promovidas por iniciativa privada.
 - Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética, según lo establecido en esta NUM.
 - Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del suelo rústico.
 - Otros usos, tanto sean dotacionales, comerciales, industriales y de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público siempre que no estén prohibidos en el punto siguiente.
6. Son usos prohibidos en SR-PI los no citados en los apartados anteriores y, además:
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar.
 - Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento que no estén vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
7. Condición especial respecto de las infraestructuras hidráulicas y depuración.
- Las infraestructuras consideradas en este apartado son las correspondientes a los servicios de abastecimiento,

- depuración y riego emplazados en el suelo rústico. Las dotaciones existentes son las de los depósitos de agua potable, depuradora e instalación de riego agrícola compuesta por la balsa, canalizaciones enterradas (tubería de impulsión y desagüe), estación de bombeo y filtrado y, captación en el río (presa).
- b) No se efectuarán trabajos de arada, cava, excavación, roturación y movimientos de tierra de una profundidad superior a los 50 cm en una franja de terreno de 4 m a lo largo del trazado de las tuberías de impulsión y desagüe de riego, y de 3 m sobre las tuberías de abastecimiento y colector municipal.
 - c) Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a 3 m contados desde el eje del trazado de las tuberías, a uno y otro lado de las mismas.
 - d) No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, a menos de 10 m del eje de las tuberías. En casos excepcionales deberá solicitarse autorización al Ayuntamiento o al Organismo competente para reducir esta distancia.
 - e) Está prohibido efectuar acto alguno que pueda dañar, entorpecer o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias de las canalizaciones, de las edificaciones y sus elementos anejos que conforman estas infraestructuras. En las labores agrícolas no se podrá ocupar el espacio destinado a los accesos y recorridos de estas instalaciones, invadir el deslinde o servidumbres establecidos.

Artículo 260. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)

1. Esta protección del suelo rústico comprende el ámbito de los yacimientos arqueológicos inventariados fuera del casco urbano de acuerdo con la legislación sectorial, que están recogidos asimismo en el Catálogo Arqueológico de las presentes NUM.
2. Se consideran como SR-PC los enclaves cuya delimitación es la señalada en los planos de Ordenación:
 - a) El enclave o elemento constructivo "Puente de Revilla" (nº. 001).
 - b) El yacimiento arqueológico denominado "San Miguel" (nº. 002).
 - c) El yacimiento arqueológico identificado como "Camino de la Cortina" (nº. 003).
3. La delimitación de estas áreas puede superponerse con otras categorías de suelo rustico protegido; en estos supuestos se aplicarán las condiciones normativas más restrictivas. En todo caso, la implantación de usos y construcciones no dañarán los restos arqueológicos existentes.
4. En el SR-PC se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de los instrumentos de ordenación del territorio.
5. Se permiten:

Los usos y actividades mencionados en el art. 256 de estas NUM.
6. Estarán sujetos a autorización los siguientes usos:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola (incluidas las bodegas), ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando puedan producir un perjuicio arqueológico y ambiental.
 - b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, salvo cuando puedan producir un daño al bien que se protege.
 - c) Pequeñas instalaciones y construcciones destinadas a la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege.
 - d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
 - e) Usos dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
7. Son usos prohibidos los no mencionados en los puntos anteriores y, además:
 - a) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
 - c) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento, aunque puedan considerarse de interés público o estén relacionados con la actividad agraria.

Artículo 261. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)

1. Conforme al art. 226.3.e) de estas NUM, se definen 4 subcategorías de suelo rústico con protección natural, para

adaptar el régimen de usos a las especificidades de los valores a proteger y de la normativa sectorial:

- a) Suelo Rústico de Protección Natural de cauces y riberas (SR-PN.cr)
- b) Suelo Rústico de Protección Natural de espacios naturales (SR-PN.en)
- c) Suelo Rústico de Protección Natural forestal y montes (SR-PN.f)
- d) Suelo Rústico de Protección Natural vías pecuarias (SR-PN.vp)

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

3. En el SR-PN se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones derivadas de legislación y normativa sectorial aplicable o de los instrumentos de planeamiento.

4. Están permitidos:

Los usos y actividades mencionados en el art. 256 de estas NUM.

5. Estarán sujetos a autorización los siguientes usos:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola (incluidas las bodegas), ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando puedan producir un perjuicio paisajístico y medioambiental.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- c) Construcciones e instalaciones relacionadas con actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del suelo rústico.
- d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- e) Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, **siempre y cuando no haya posibilidad de sustitución o ubicación fuera del SR-PN.**

6. Se prohíben los no mencionados en los puntos anteriores y, además:

- a) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- c) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento, aunque puedan considerarse de interés público o estén relacionados con la actividad agraria.

7. Para los montes de utilidad pública (M.U.P.) y en todos aquellos terrenos definidos como tal en la legislación de Montes, les será de aplicación lo regulado por dicha Ley. En los terrenos incluidos dentro de la Red Natura será de obligado cumplimiento la solicitud de informe técnico, en cumplimiento de lo establecido en la Ley Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Los cauces de agua, río, embalses, lagunas y zonas húmedas están protegidos por la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidrológico (RDPH), debiendo contar con el informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) para toda actuación que afecte a este suelo.

Artículo 262. Suelo Rústico con Protección Especial (SR-PE)

1. En estas NUM se ha establecido el ámbito de suelo con protección especial a la franja paralela al río Gromejón, coincidente con la zona de policía de dicho cauce, dado que se trata de terrenos que presentan un posible riesgo de inundación.

2. En el SR-PE se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones derivadas de legislación y normativa sectorial aplicable o de los instrumentos de planeamiento.

3. Están permitidos:

Los usos y actividades mencionados en el art. 256 de estas NUM.

4. Estarán sujetos a autorización los siguientes usos:

- a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para

-
- su ejecución, conservación y servicio, salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- b) Construcciones e instalaciones relacionadas con actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del suelo rústico.
 - c) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
 - d) Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
5. Se prohíben el resto de los usos no mencionados en los puntos anteriores.
6. En el caso de superposición con otras categorías de suelo rústico protegido prevalecerá, en caso de contradicción, el régimen establecido para la protección de los valores naturales y culturales y, en última instancia, aquél que otorgue una mayor protección.

Artículo 263. Tabla resumen de condiciones en Suelo Rústico

USOS EXCEPCIONALES Construcciones e instalaciones vinculadas a:	SR-C	SR-PA	SR-PI	SR-PC	SR-PN	SR-PE	Parcela de ubicación (m2)	Parcela mínima (m2)	Ocupación	Edificabilidad m2c/m2s	Superficie construida
Explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética											
Naves agrícolas y Almacenes	PER	PER	AUT	AUT	AUT	PRO	2.500	20.000		art. 252	
Caseta de aperos	PER	PER	AUT	AUT	AUT	PRO	Catastral	-	-	-	≤30 m2c
Sotechados, Tejavanas	PER	PER	AUT	AUT	AUT	PRO	2.500	20.000		art. 252	
Invernaderos	PER	PER	AUT	AUT	AUT	PRO	Catastral	20.000	50%	0,25	-
Naves ganaderas	PER	PER	AUT	AUT	AUT	PRO	5.000	20.000	25%	-	-
Instalaciones Apícolas y similares	PER	PER	AUT	AUT	AUT	PRO	Catastral	20.000		No se fija	
Edif. singulares palomares, pozos...	PER	PER	AUT	AUT	AUT	PRO	Catastral	-		No se fija	
Bodegas y Actividades Vitivinícolas	PER	PER	AUT	AUT	AUT	PRO	2.500	20.000		art. 252	
Actividades extractivas	AUT	PRO	AUT	PRO	PRO	PRO	20.000	-	5%	-	-
Obras públicas e infraestructuras en general											
Previstas y necesarias	PER	PER	PER	AUT (4)	AUT (5)	AUT (5)	Catastral	-	70%	-	-
Resto de actuaciones	AUT	AUT	AUT	AUT (4)	AUT (5)	AUT (5)	Catastral	-		No se fija	
Vivienda unifamiliar aislada											
Vivienda	AUT	PRO (1)	PRO	PRO	PRO	PRO	2.500	20.000	-	0,05	≤300 m2c
Merendero	AUT	PRO	PRO	PRO	PRO	PRO	2.500	20.000	-	-	≤40 m2c
Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación	AUT	AUT	AUT	AUT (4)	AUT (5)	AUT (5)	Según art. 253 a 255 sobre construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico				
Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo											
Edificación vinculada a actividades de utilidad pública e interés social, equipamientos y servicios urbanos	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	Catastral	-	80%		
Usos comerciales, Industriales y de Almacenamiento	AUT	AUT (2)	AUT (3)	PRO	PRO	PRO	2.500	20.000		art. 252	
Actividades científicas, educativas, recreativas y similares	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	Catastral	-	80%		
Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	AUT	AUT	-	AUT (6)	AUT (6)	AUT (6)	5.000	-		0,05	
Alojamientos de turismo rural	AUT	AUT	-	AUT (6)	AUT (6)	AUT (6)	2.500	20.000			≤250 m2c
Clubes de campos, deportivos o clubes sociales	AUT	AUT	-	AUT (6)	AUT (6)	AUT (6)	20.000	-		0,10	≤2.000 m2c
Acampada	AUT	AUT	-	AUT (6)	AUT (6)	AUT (6)	10.000	20.000	1%		<1.500 m2

PER: Uso permitido

AUT: uso sujeto a Autorización

PRO: Uso Prohibido

(1) Se admite la vivienda vinculada a explotación agropecuaria.

(2) Solo si están relacionados con la actividad agropecuaria, en caso contrario, uso prohibido.

(3) Solo si están vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras, en caso contrario, uso prohibido.

(4) Salvo cuando puedan producir un perjuicio arqueológico o ambiental.

(5) Salvo cuando puedan producir un perjuicio paisajístico y medioambiental.

(6) Necesario que se justifique el interés público de la actuación para poder autorizar el uso.

NOTA: La parcela mínima en el caso de construcciones e instalaciones considerados como usos excepcionales permitidos se corresponde con la parcela de ubicación. No es obligatoria la vinculación del terreno ya que el otorgamiento de licencia determina de facto la afección del suelo al uso permitido y su condición de indivisible.

Artículo 264. Modelo de Vinculación de terrenos al uso excepcional sujeto a autorización

ANEXO: ACUERDO DE VINCULACIÓN

ASUNTO:-
SOLICITANTE:-
TITULAR:-
SITUACIÓN:-
T. REDACTOR:-

Quintana del Pidío, de de .

En base a lo señalado en el art. 308.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y a tenor de lo establecido en el régimen urbanístico de Quintana del Pidío, Normas Urbanísticas Municipales (NUM), sobre la autorización de usos excepcionales en suelo rústico y, en relación con la parcela mínima a efectos de vinculación del terreno al uso, construcción o instalación propuesta, por medio del presente se indican las fincas objeto de esta vinculación según la relación siguiente:

Nº. de Finca	Ref. catastral	Polígono	Parcela	Superficie (m2)	Propietario	NIF o CIF
1						
2						
3						
4						
...						
TOTAL, superficie vinculada:						

Consecuentemente con lo anterior, las partes implicadas: solicitante y el/los propietario/s incluidos en este listado, firman el presente documento de **COMPROMISO** de vinculación de conformidad con lo estipulado en el art. 244.2.d) de las NUM, como requisito previo a la concesión de licencia urbanística y, una vez otorgada, se llevará a efecto haciéndolo constar en el Registro de la Propiedad. Así mismo, no se iniciarán las obras en tanto no se proceda a la toma de razón, por parte del Ayuntamiento, de la copia de la vinculación practicada o notificación favorable del Registro.

El solicitante / Empresa / Representante Legal
NIF o CIF: _____

El propietario de la/s finca/s nº.: ____, ____, ____
NIF o CIF: _____

El propietario de la/s finca/s nº.: ____, ____, ____
NIF o CIF: _____

El propietario de la/s finca/s nº.: ____, ____, ____
NIF o CIF: _____

Sr./Sra. ALCALDE/SA DEL AYUNTAMIENTO DE QUINTANA DEL PIDIO (Burgos)

TÍTULO VII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMA URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 265. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística

1. En el caso de alguna Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales o de la redacción de algún Estudio de Detalle para la modificación de la Ordenación Detallada, los Instrumentos para su desarrollo y ejecución se ajustarán, tanto en objetivos como en contenidos y documentación, a lo establecido en la LUCyL y en el RUCyL.
2. En los casos de Suelo Urbano Consolidado cuya urbanización no alcance los niveles establecidos en el Título IV, o no tengan adquirida la condición de solar (según establece la LUCyL) se deberá presentar previa o conjuntamente al proyecto de edificación, un proyecto de urbanización que incluya las obras necesarias para alcanzar tal fin.

Artículo 266. Proyectos de Normalización

Las Unidades de Normalización se desarrollarán con Proyectos de Normalización según están definidos, y con las excepciones que se detallan, en la LUCyL y en el RUCyL; siendo estos instrumentos de gestión urbanística. Conjuntamente al Proyecto de Normalización se deberá presentar el proyecto de urbanización del área incluida dentro de la Unidad de Normalización.

Artículo 267. Estudios de Detalle

1. Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado se desarrollarán con Estudios de Detalle y conjuntamente los preceptivos Proyectos de Reparcelación y Urbanización del área incluida dentro del Sector (art. 223 de estas NUM).
2. Cuando sea necesario modificar alguno de los parámetros del Suelo Urbano Consolidado se redactará un Estudio de Detalle para tal fin.

Artículo 268. Planes Especiales de Protección

1. Se podrán redactar Planes Especiales según la LUCyL y el RUCyL, con sus finalidades y objetivos. Los Planes Especiales delimitarán su ámbito de actuación y el objeto de este.
2. No se establecen en estas Normas áreas remitidas a posterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior, ya que se consideran suficientes las determinaciones fijadas. Si el Ayuntamiento lo estimara procedente y para la obtención de dotaciones urbanísticas, regulación de las condiciones estéticas, mejora del medio ambiente o de las condiciones de habitabilidad y fomento de la rehabilitación se podrán formular y aprobar Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 269. Acceso público a las Normas Urbanísticas Municipales (NUM)

1. Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes NUM, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de estas.
2. Asimismo, el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la normativa urbanística y de procedimiento administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de normalización, sector o unidad de gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.
3. El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el art. 146 de la LUCyL, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

Artículo 270. Deber de conservación de los inmuebles

1. Podrán dictarse Órdenes de Ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias; incumplidos los acuerdos adoptados el Ayuntamiento podrá acordar la ejecución subsidiaria e imposición de multas coercitivas

2. Conservación de urbanizaciones. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de todas las acometidas y entronques, debiendo estar en correcto estado de funcionamiento; en urbanizaciones particulares, correrá de su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, alumbrado y de los restantes elementos y servicios.

3. Conservación de construcciones.
 - a) En cuanto a las condiciones de seguridad: las fachadas, cerramientos y cubiertas deberán mantenerse en condiciones de estanqueidad, contar con protección de su estructura frente al fuego y en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de la estructura deberán cumplir su función resistente, protegiéndolos de la corrosión y agentes agresores. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan peligro a las personas y a los bienes.
 - b) En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se cuidarán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones.
 - c) Sobre las condiciones de ornato: las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. Protección de instalaciones (pozos, depósitos, etc.) y conservación de carteles.
 - a) En especial, se atenderá a la seguridad en pozos, depósitos o conducciones abiertas, a los que habrá que equipar con sistemas de protección con cierres que imposibiliten su apertura por personal no autorizado, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., cuyas características mecánicas garanticen su rigidez y resistencia.
 - b) Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado anterior, adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

Artículo 271. Ruina en las edificaciones

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

2. En la declaración y tramitación de expedientes de ruina se procederá según lo regulado en los artículos correspondientes de la Ley y Reglamento de Urbanismo de CyL, y en su caso, de la normativa de rango autonómico y estatal que le afecte en los supuestos de ruinas sobre bienes catalogados o sujetos a protección.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 272. Clases y Condiciones de los Proyectos

1. La ejecución material de las determinaciones de las NUM y de sus instrumentos de desarrollo se realizará, al margen de otro tipo de actuaciones cuyo trámite es más simplificado, mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:
 - a) Proyectos de Edificación:
 - 1º. Obras en construcciones existentes.
 - 2º. Obras de nueva edificación.
 - 3º. Obras de demolición.
 - b) Proyectos de Urbanización.
 - c) Proyectos de Actividades e Instalaciones.
 - d) Proyectos de Actuaciones Urbanísticas diversas.

2. El proyecto técnico, una vez concedida la correspondencia licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas requerirán aprobación.
3. Se entiende como Proyecto de Edificación, aquel que contiene todas las determinaciones generales, particulares y demás disposiciones sectoriales aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de obras de construcción o instalación.
4. Para solicitar licencia será suficiente la presentación del Proyecto Básico, que deberá definir de modo preciso las características generales de la obra. En determinados supuestos, el proyecto básico podrá sustituirse por una Memoria Valorada o Técnica, que contendrá los documentos necesarios para conocer con detalle al alcance de las actuaciones.
5. No pueden iniciarse las obras si antes no se ha presentado el correspondiente Proyecto de Ejecución visado, para su examen y aprobación posterior por parte del Ayuntamiento,

Artículo 273. Proyectos de edificación: obras en construcciones existentes

1. Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar sus fachadas y cubiertas, que definen su envolvente y que pueden afectar a todo o parte del mismo; pueden ser de carácter general, parcial o puntual.
2. Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:
 - a) Obras de restauración: su objetivo consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar su estabilidad. Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas.
 - b) Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin afectar a su estructura portante o a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características morfológicas o funcionales (usos existentes).
 - c) Obras de reparación o consolidación: engloba las actuaciones de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, con objeto de mantener las condiciones de estabilidad y seguridad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, pero sin alterar características formales ni funcionales.
 - d) Obras de rehabilitación: las referidas a la mejora o variación de las condiciones de un edificio o parte de él, permitiéndose redistribuciones del espacio y alteración de sus características morfológicas internas, así como la implantación de nuevos usos. Dentro de este grupo de obras se distinguen:
 - 1º. Obras de acondicionamiento: destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad o funcionalidad de un edificio mediante la introducción de nuevas instalaciones y elementos, modernización de las existentes o la redistribución del espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. Pueden ser parciales o generales.
 - 2º. Obras de reestructuración: son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de la edificación afectando a elementos estructurales y de distribución, pero sin alterar su volumen exterior. Cuando comprende la totalidad del inmueble se denomina rehabilitación integral.
 - f) Obras de reforma: comprende los tipos a), b) y c).

Artículo 274. Obras de nueva edificación

Comprende los siguientes tipos:

- a) De sustitución: aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva. En este apartado tienen cabida también las obras de rehabilitación integral como obra nueva.
- b) De nueva planta: cuando se edifica en un solar libre o vacío.
- c) De ampliación: actuaciones en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Artículo 275. Actuaciones de demolición

Son aquellas obras y trabajos encaminados a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

Artículo 276. Proyectos de Urbanización

1. El proyecto de urbanización es el instrumento que tiene por objeto definir técnica y económicamente las obras y dotación de servicios necesarios para la ejecución material de las determinaciones previstas en estas NUM, tanto

para el suelo urbano consolidado como no consolidado.

2. No podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen sin perjuicio de efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras; si estas adaptaciones suponen alteración urbanística significativa, previa o simultáneamente deberá aprobarse la correspondiente modificación del planeamiento.

Artículo 277. Proyectos de Actividades e Instalaciones

1. Son proyectos, de titularidad pública o privada, que se refieren a actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.
2. La documentación, procedimiento y tramitación viene regulada por las determinaciones y articulado de la Ley de Prevención Ambiental de CyL y resto de normativa sectorial. En función del tipo de actividad e instalación será necesario contar con un proyecto, memoria ambiental o declaración responsable suscrito por técnico competente.

Artículo 278. Proyectos de Actuaciones Urbanísticas diversas

1. Dentro de este artículo se encuentran las actuaciones sujetas a Declaración Responsable reguladas en la LUCyL y RUCyL.
2. Los actos no constructivos como los de parcelación (división o segregación de terrenos) precisarán de un proyecto técnico que recoja con detalle el alcance de su objeto.
3. En los cambios de uso de edificaciones y locales se requerirá el cumplimiento de las determinaciones de estas NUM en relación con las condiciones de la edificación y otras que le sean de aplicación por razón del uso, actividad o funcionamiento.

CAPÍTULO 4. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 279. Licencia urbanística

1. Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento efectúa el control sobre los actos de uso del suelo verificando su conformidad con el planeamiento, y cuya regulación se establece en la LUCyL y RUCyL.
2. Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos constructivos y no constructivos enumerados en los artículos correspondientes del Reglamento de Urbanismo mencionado.
3. Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes, estarán igualmente sometidos a licencia, salvo regímenes especiales. Será igualmente exigible cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
4. Las autorizaciones dictadas a particulares por otras Administraciones o Servicios públicos en razón a su competencia, no otorgan derecho alguno a la ejecución de actos de uso del suelo en tanto no se cuente con la preceptiva licencia urbanística.
5. Tipos de licencias habituales:
 - a) Licencias de obra de nueva planta, ampliación y reforma de construcciones e instalaciones.
 - b) Licencias de demolición o derribo.
 - c) Licencias de parcelación (segregación, división de parcelas).
 - d) Licencias de primera ocupación o utilización.
 - e) Declaración Responsable (Licencia de obra menor).
 - f) Licencia ambiental (o de actividad).
 - g) Comunicación de Inicio y Declaración Responsable de Actividad.

- h) Licencia para obras de Urbanización.
- i) Cambio de titularidad de licencia ambiental o actividad.

Artículo 280. Competencias y procedimiento

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento o alcalde de acuerdo con la legislación básica de Régimen Local.
2. El procedimiento es el establecido en los artículos del RUCyL y en la Legislación de Régimen Local, en particular los del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
3. En suelo urbano las licencias urbanísticas se concederán sin más requisitos que el cumplimiento de las condiciones exigibles en el planeamiento, salvo en los casos de determinados inmuebles catalogados, elementos declarados BIC o incoados y entornos de protección en los cuales será necesario contar con informe previo favorable de la C. T. de Patrimonio Cultural.
5. Las licencias urbanísticas en suelo urbano sobre terrenos o parcelas que no tengan la condición de solar se regirán según lo dispuesto en el RUCyL, art. 41 o art. 211 y ss.
6. El Ayuntamiento podrá otorgar directamente licencia en suelo rústico para los usos excepcionales que estén permitidos por estas NUM, salvo que precisen informe vinculante de otros Organismos o Entidades públicas como: CHD, Medio Ambiente, Carreteras, etc.
7. Los actos de uso del suelo que requieran autorización de uso excepcional deberán contar con acuerdo favorable de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (CTMAyU).
8. En cuanto a los usos prohibidos en cada categoría de suelo rústico, el Ayuntamiento denegará la solicitud sin más trámite. No obstante, en los casos dudosos, podrá dar curso al expediente a fin de que la CTMAyU se pronuncie sobre el asunto.

Artículo 281. Plazos para resolver

Los plazos de resolución de licencias urbanísticas se regulan en los artículos correspondientes del RUCyL, transcurridos los cuales podrá entenderse otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos, a Bienes de Interés Cultural declarados o al dominio público, en cuyo caso debe entenderse desestimada. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Artículo 282. Garantías

Con la concesión de la licencia podrá establecerse una garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en el viario o la urbanización, conforme los tipos siguientes:

- a) Licencias del tipo a) y b) del punto 5 del art. 279: el 1% del presupuesto de ejecución material de la obra.
- b) Declaración responsable según art. 279.5.e): 2% del presupuesto de ejecución material de la obra.
- c) Licencia de urbanización según art. 279.5.h): 10% del presupuesto de ejecución material de la urbanización.

Artículo 283. Transmisión de Licencias

1. Las licencias urbanísticas podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento por escrito. En la solicitud constará los datos de los intervinientes y el motivo de la transmisión.
2. En los casos de estar iniciada la construcción o instalación se acompañará, además, acta del estado de la obra suscrito por ambas partes. De incumplirse este requisito, las responsabilidades derivadas de la licencia y ejecución de las obras corresponderán indistintamente al antiguo y nuevo titular de estas.

Artículo 284. Vigencia, Suspensión y Revocación de licencias

1. Las licencias tendrán una validez (vigencia) de seis (6) meses a partir de la fecha de su concesión, pudiendo solicitar dentro de este plazo prorroga por otros seis (6) meses más.
2. El plazo máximo de suspensión o interrupción de licencias será de seis (6) meses contados desde su paralización, prorrogables por otros seis (6) meses más, siempre que permanezca vigente el planeamiento conforme al cual se otorgó la licencia.

3. La duración máxima de los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística será el que se determine en la concesión, o en su defecto, de dos (2) años. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola a la del plazo de finalización por el mismo tiempo.
4. Incumplidos los plazos anteriores se iniciará el expediente de caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos según se regula en los artículos del RUCyL. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del expediente, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.
5. Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo será preciso solicitar y obtener una nueva. En tanto no se conceda esta sólo se autorizan las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.
6. Si no se solicita nueva licencia antes de seis (6) meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, o si dicha licencia fuera denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.
7. Podrán ser revocadas las licencias cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento hubieran justificado la no concesión de la licencia.
8. Así mismo, podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas a su estado primitivo, cuando hayan sido otorgadas erróneamente.
9. La revocación de licencias conllevará, en su caso, el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, determinándose la procedencia de la indemnización conforme a las normas que regulan la responsabilidad de la Administración.

Artículo 285. Modificación de proyectos y obras

Si durante la ejecución de los actos sujetos a licencia o declaración responsable se quisieran alterar las características de la obra aprobada, deberá presentarse en el Ayuntamiento, con carácter previo, la documentación necesaria de dicha modificación para solicitar la autorización correspondiente.

Artículo 286. Licencia de 1ª Ocupación

1. Terminada una obra mayor para la que se concedió licencia, el titular deberá solicitar licencia de 1ª ocupación o utilización, a la que se acompañará un certificado final de obra suscrito por el/los técnico/s director/es de la misma adjuntando, de ser necesario, la documentación que recoja las modificaciones habidas con respecto al proyecto (si estas fueran sustanciales o significativas), y la valoración final de las obras.
2. Antes del otorgamiento de la licencia de 1ª ocupación, se comprobará la adecuación de los actos ejecutados al proyecto y documentación final de obra, y que las obras de urbanización vinculadas a la licencia, en su caso, hayan sido realizadas de conformidad con lo dispuesto en la misma.
3. Deberá solicitarse licencia de 1ª ocupación previamente al uso de la edificación y como requisito para la conexión definitiva y contratación de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, gas y teléfono, debiendo las compañías suministradoras exigirla antes de proceder a los tendidos y enganches correspondientes.
4. En el caso de edificación y urbanización simultáneas en parcelas de suelo urbano, la licencia de 1ª ocupación incluirá la recepción de las obras de urbanización aprobadas.
5. En el supuesto de denegación de licencia de 1ª ocupación se tomarán las medidas oportunas para garantizar el cumplimiento del régimen urbanístico. Así mismo, se impedirá cualquier uso de la edificación o instalación realizada en tanto no se restaure la legalidad sobre las mismas.

CAPÍTULO 5. CONTROL URBANÍSTICO

Artículo 287. Protección de la Legalidad Urbanística. Inspección

1. Corresponde al Ayuntamiento las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:
 - a) La inspección urbanística.
 - b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
 - c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

2. La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y normativa urbanística.

3. Las medidas de protección y restauración de la legalidad frente a actos en ejecución y actos concluidos se especifican en los artículos correspondientes de la LUCyL y RUCyL. Las actuaciones posibles son:
 - a) Actos en ejecución sin licencia urbanística, declaración responsable u orden de ejecución.
 - b) Actos en ejecución que no se ajusten a la licencia, declaración responsable u orden de ejecución.
 - c) Actos concluidos sin licencia urbanística, declaración responsable u orden de ejecución.
 - b) Actos concluidos que no se ajusten a la licencia urbanística, declaración responsable u orden de ejecución.

Artículo 288. Infracciones

1. Constituyen infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la LUCyL, RUCyL y las presentes Normas, tipificadas y sancionadas en aquellas.

2. Las infracciones urbanísticas se recogen en los artículos específicos de la LUCyL y RUCyL, y su resumen es:

Tipificación (infracción urbanística)	Plazo de prescripción (infracción urbanística)	Sanción (€)	Prescripción (de la sanción)
MUY GRAVES	DIEZ (10) años	300.001 a 3.000.000	TRES (3) años
GRAVES	OCHO (8) años	10.001 a 300.000	DOS (2) años
LEVES	CUATRO (4) años	1.000 a 10.000	UNO (1) año

3. Las medidas de protección y restauración de la legalidad reguladas en el artículo anterior deben adoptarse dentro de los plazos de prescripción señalados según el tipo de infracción. En el caso de terrenos de dominio público o espacios libres públicos existentes o previstos en los instrumentos de planeamiento urbanístico, las medidas de protección pueden adoptarse en cualquier momento sin que exista plazo de prescripción alguno.

En Burgos, a 17 de diciembre de 2019.

Fdo. José Ramón Alonso Mínguez
Arquitecto-redactor.