



AYUNTAMIENTO DE CANDELEDA ÁVILA NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

DOCUMENTO NORMATIVO
DN-NU1 NORMATIVA URBANÍSTICA

APROBACIÓN DEFINITIVA
OCTUBRE 2021



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^a Ángeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com

**AYUNTAMIENTO DE
CANDELEDA
ÁVILA**

**NORMAS
URBANÍSTICAS
MUNICIPALES**

**DOCUMENTO NORMATIVO
DN-NU1 NORMATIVA URBANÍSTICA**

APROBACIÓN DEFINITIVA

OCTUBRE 2021

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN.....	1
1.	DETERMINACIONES GENERALES	3
1.1	ALCANCE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	3
1.1.1	OBJETO Y FUNDAMENTO.	3
1.1.2	SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO.	3
1.1.3	ÁMBITO DE APLICACIÓN	3
1.1.4	VIGENCIA	3
1.1.5	EFFECTOS	3
1.2	CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.	4
1.2.1	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.	4
1.2.2	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.	5
1.3	REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.	5
1.3.1	CRITERIOS DE REVISIÓN.	5
1.3.2	MODIFICACIONES PUNTUALES.	6
1.3.3	SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.	6
1.4	DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN	6
1.4.1	CONTENIDO DOCUMENTAL.	6
1.4.2	NORMAS DE INTERPRETACIÓN.	7
2.	RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	9
2.1	DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.	9
2.1.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	9
2.1.2	SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO.	9
2.2	DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	9
2.2.1	DERECHOS	9
2.2.2	DEBERES	10
2.3	ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR	11
2.3.1	REQUISITOS	11
2.3.2	REQUISITOS PREVIOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	11
2.3.3	REQUISITOS PREVIOS DE EJECUCIÓN	11
2.3.4	REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR	12
2.3.5	URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.	12
2.3.6	ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.	13
2.4	DEBERES DE URBANIZACIÓN.	13
2.4.1	CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN.	13
2.4.2	INCUMPLIMIENTO.	13
2.5	OTRAS CONDICIONES	13
2.5.1	EDIFICACIÓN.	13
2.5.2	CONSERVACIÓN.	13
2.5.3	SITUACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	14
2.5.4	PARCELACIONES PREVIAS	14
2.6	INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	14
2.6.1	RÉGIMEN GENERAL	14
2.6.2	EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.	15

2.6.3	EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.	15
2.6.4	USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES NO AJUSTADAS A LAS DETERMINACIONES DE LAS NUM.	15
3.	DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	19
3.1	GENERALIDADES	19
3.1.1	DETERMINACIONES	19
3.1.2	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.	19
3.1.3	INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA	20
3.2	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.	20
3.2.1	PLANES PARCIALES.	20
3.2.2	ESTUDIOS DE DETALLE.	20
3.2.3	PLANES ESPECIALES.	21
3.3	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.	22
3.3.1	PROYECTOS DE ACTUACIÓN.	22
3.3.2	PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN.	23
3.4	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.	24
3.4.1	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	24
3.4.2	PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.	24
3.4.3	PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.	25
3.5	INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	26
3.5.1	CONTROL URBANÍSTICO	26
3.5.2	CONTROL AMBIENTAL	29
3.5.3	AUTORIZACIONES CONCURRENTES.	30
3.5.4	PROYECTOS TÉCNICOS EXIGIBLES	30
3.5.5	OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.	31
4.	NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.	35
4.1	ORDENACIÓN DE LOS USOS	35
4.1.1	USOS GLOBALES Y USOS PORMENORIZADOS	35
4.1.2	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DE LOS USOS	35
4.1.3	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS USOS	35
4.2	CLASES DE USOS.	36
4.2.1	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.	36
4.2.2	CONDICIONES DE LOS USOS.	37
4.3	USO RESIDENCIAL.	37
4.3.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	37
4.3.2	CONDICIONES PARTICULARES.	38
4.4	USO TERCARIO	41
4.4.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	41
4.4.2	CONDICIONES PARTICULARES.	45
4.5	USO TURÍSTICO.	49
4.5.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	49
4.5.2	CONDICIONES PARTICULARES.	51
4.6	USO INDUSTRIAL.	51
4.6.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	51
4.6.2	CONDICIONES PARTICULARES.	54
4.7	USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.	56
4.7.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	56
4.7.2	CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.	58
4.8	USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	60
4.8.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	60

4.8.2	CONDICIONES PARTICULARES	60
4.9	USO DOTACIONAL: SERVICIOS URBANOS.	60
4.9.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	60
4.10	USO DOTACIONAL: INFRAESTRUCTURAS.	61
4.10.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	61
4.10.2	CONDICIONES PARTICULARES	62
4.11	USO DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	62
4.11.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	62
4.11.2	REDES Y TERMINALES DE COMUNICACIONES.	63
4.11.3	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.	63
4.12	USO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	66
4.12.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	66
4.12.2	CONDICIONES PARTICULARES.	67
4.12.3	INVERNADEROS.	67
4.13	USO DE ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	68
4.13.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	68
4.13.2	CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CATEGORÍA AG-1	69
4.13.3	CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS CATEGORÍAS AG-2 Y AG-3.	69
4.13.4	CONDICIONES PARTICULARES PARA EXPLOTACIONES PORCINAS	70
4.13.5	CONDICIONES PARTICULARES PARA ESPECIES EXÓTICAS.	70
4.13.6	USOS COMPATIBLES.	70
4.13.7	NORMAS DE TRAMITACIÓN.	70
4.14	EXPLOTACIÓN FORESTAL (EF).	70
4.14.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	70
4.14.2	CONDICIONES PARTICULARES	71
4.15	EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES (RM).	71
4.15.1	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	71
4.15.2	CONDICIONES PARTICULARES.	71
4.16	OTRAS ACTIVIDADES	71
5.	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	73
5.1	GENERALIDADES	73
5.1.1	OBJETO	73
5.1.2	CONTENIDO	73
5.2	TIPOS DE OBRA.	73
5.2.1	DEFINICIÓN.	73
5.2.2	CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.	74
5.2.3	ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.	74
5.2.4	ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.	77
5.2.5	OBRAS DE NUEVA PLANTA.	78
5.3	CONDICIONES DE PARCELA.	78
5.3.1	PARCELA.	78
5.3.2	SUPERFICIE DE PARCELA.	78
5.3.3	SUPERFICIE DE PARCELA NETA.	78
5.3.4	FRENTE DE PARCELA.	78
5.3.5	FONDO DE PARCELA.	78
5.3.6	CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.	79
5.3.7	PARCELA MÍNIMA.	79
5.3.8	PARCELA EDIFICABLE.	79
5.3.9	SOLAR.	79
5.3.10	PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN.	80
5.3.11	MANZANA.	80
5.3.12	LINDEROS.	80
5.3.13	CERRAMIENTO DE PARCELA.	80

5.3.14	ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.	80
5.3.15	ALINEACIÓN OFICIAL O EXTERIOR.	81
5.3.16	RASANTE.	81
5.3.17	NIVEL DE RASANTE.	81
5.3.18	RASANTE OFICIAL.	81
5.3.19	LÍNEA DE EDIFICACIÓN.	82
5.3.20	RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.	82
5.4	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	82
5.4.1	EDIFICACIÓN.	82
5.4.2	EDIFICACIÓN PRINCIPAL.	82
5.4.3	EDIFICACIÓN SECUNDARIA O AUXILIAR.	82
5.4.4	LOCAL.	82
5.4.5	PIEZA VIVIDERA.	82
5.4.6	FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.	82
5.4.7	ALINEACIÓN INTERIOR.	82
5.4.8	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.	82
5.4.9	RETRANQUEO DE FACHADA.	83
5.4.10	RETRANQUEO A LINDERO.	83
5.4.11	ÁREA DE MOVIMIENTO.	83
5.4.12	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.	83
5.4.13	PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.	83
5.4.14	FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.	84
5.4.15	TIPOS EDIFICATORIOS O TIPOLOGÍAS.	84
5.5	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.	85
5.5.1	SUPERFICIE OCUPADA.	85
5.5.2	SUPERFICIE LIBRE.	85
5.5.3	OCUPACIÓN MÁXIMA.	85
5.5.4	PATIO	85
5.5.5	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL ÁREA DE RETRANQUEO DE LA PARCELA.	86
5.6	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.	86
5.6.1	EDIFICABILIDAD.	86
5.6.2	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.	87
5.6.3	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.	87
5.6.4	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.	87
5.6.5	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.	87
5.7	CONDICIONES DE VOLUMEN.	88
5.7.1	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.	88
5.7.2	NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.	88
5.7.3	ARISTA DE CORNISA.	88
5.7.4	PLANO DE RASANTE	88
5.7.5	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.	89
5.7.6	PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.	91
5.7.7	ALTURA LIBRE DE PLANTA.	92
5.7.8	CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN	92
5.7.9	PLANTA BAJO CUBIERTA.	93
5.7.10	PLANTA ÁTICO.	94
5.7.11	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.	95
5.7.12	BUHARDILLAS O BUHARDAS.	96
5.7.13	CUERPOS VOLADOS.	96
5.7.14	SOPORTALES.	100
5.7.15	PORCHES.	101
5.7.16	PASAJES.	101
5.7.17	PÉRGOLAS	102

5.8	CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.	102
5.8.1	NORMAS GENERALES.	102
5.8.2	ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.	102
5.8.3	FACHADAS.	103
5.8.4	CUBIERTAS.	104
5.8.5	ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	104
5.8.6	CERRAMIENTOS DE PARCELA.	106
5.9	CONDICIONES DE HIGIENE.	107
5.9.1	DEFINICIÓN.	107
5.9.2	CONDICIONES DE LOS LOCALES.	107
5.9.3	CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.	107
5.9.4	VENTILACIÓN FORZADA.	107
5.9.5	EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.	107
5.9.6	PATIOS.	108
5.10	CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.	108
5.10.1	DEFINICIÓN.	108
5.10.2	CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.	109
5.10.3	CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.	109
6.	NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	113
6.1	ALCANCE	113
6.1.1	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	113
6.2	URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.	113
6.2.1	CONDICIONES DE DISEÑO.	113
6.2.2	ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA	117
6.2.3	DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS.	118
6.2.4	URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.	120
6.3	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.	123
6.3.1	CAPTACIÓN	123
6.3.2	ACUMULACIÓN	123
6.3.3	CONSUMO	124
6.3.4	CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA	124
6.4	RED DE ALCANTARILLADO	124
6.4.1	CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED	124
6.4.2	MATERIALES DE LAS TUBERÍAS	125
6.4.3	ZANJAS	126
6.4.4	JUNTAS	126
6.4.5	PRESIÓN INTERIOR	127
6.4.6	ACOMETIDAS DOMICILIARIAS	127
6.4.7	CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL	127
6.4.8	TRATAMIENTO DE VERTIDOS	127
6.5	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	128
6.5.1	LÍNEAS DE DISTRIBUCIÓN	128
6.5.2	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.	128
6.5.3	REDES	129
6.5.4	ACOMETIDAS ELÉCTRICAS Y DEMÁS ACTUACIONES NECESARIAS PARA ATENDER EL SUMINISTRO.	129
6.6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	130
6.6.1	RECOMENDACIONES GENERALES.	130
6.6.2	NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.	131
6.6.3	CENTROS DE MANDO	131
6.6.4	CARACTERÍSTICAS DE LA RED.	132
6.6.5	CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.	133
6.6.6	ARQUETAS.	133

6.6.7	CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.	133
6.6.8	BÁCULOS Y LUMINARIAS.	133
6.6.9	CAJAS DE DERIVACIÓN.	134
6.6.10	CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.	134
6.7	RED DE RIEGO E HIDRANTES	134
6.7.1	TUBERÍAS	134
6.7.2	BOCAS DE RIEGO	135
6.7.3	HIDRANTES	135
6.8	TELECOMUNICACIONES Y OTROS SERVICIOS.	135
6.8.1	TELECOMUNICACIONES	135
6.8.2	OTROS SERVICIOS.	136
7.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.	137
7.1	ALCANCE Y CONTENIDO.	137
7.1.1	OBJETO.	137
7.1.2	CLASES.	137
7.1.3	RESPONSABILIDADES.	137
7.2	PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.	137
7.2.1	PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y EL PAISAJE.	137
7.2.2	RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS	138
7.2.3	VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).	140
7.2.4	PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.	144
7.2.5	PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.	147
7.2.6	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.	148
7.2.7	PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIATIVA	148
7.2.8	PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.	149
7.2.9	PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.	150
7.3	PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.	150
7.3.1	CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.	150
7.3.2	CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.	150
7.3.3	ANUNCIOS.	150
7.3.4	SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.	151
7.3.5	TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.	152
7.3.6	OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.	152
7.3.7	SERVIDUMBRES URBANAS.	152
7.3.8	SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.	152
7.3.9	VEGETACIÓN.	152
7.3.10	LIMPIEZA.	153
7.4	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.	153
7.4.1	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.	153
7.4.2	PROTECCIÓN DE EMBLEMAS, BLASONES Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO.	153
7.4.3	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.	153
7.5	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL.	156
7.5.1	PARQUE NACIONAL DE GREDOS	156
7.5.2	ESPACIOS DE RED NATURA 2000	156
7.5.3	VÍAS PECUARIAS.	157
7.5.4	PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA.	157
7.6	PROTECCIONES HIDROLÓGICAS.	158
7.6.1	ESTUDIOS HIDROLÓGICOS	158
7.6.2	PROTECCIÓN GENERAL DE CAUCES.	159
7.6.3	CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS E INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.	161
7.7	PROTECCIONES ACÚSTICAS	163

7.7.1	MEDIDAS PREVENTIVO-CORRECTORAS.	163
8.	RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.	165
8.1	RÉGIMEN GENERAL.	165
8.1.1	DEFINICIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.	165
8.1.2	CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.	165
8.1.3	TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.	165
8.1.4	REGULACIÓN.	165
8.1.5	PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN DE DOTACIONES	166
8.1.6	COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.	166
8.2	RED VIARIA.	166
8.2.1	DEFINICIÓN.	166
8.2.2	CLASIFICACIÓN.	166
8.2.3	CONDICIONES DE EJECUCIÓN.	167
8.2.4	RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.	167
8.2.5	RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES DE VIARIO.	170
8.3	DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	171
8.3.1	DEFINICIÓN.	171
8.3.2	CLASIFICACIÓN.	171
8.3.3	REGULACIÓN.	171
8.4	DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.	172
8.4.1	DEFINICIÓN.	172
8.4.2	CLASIFICACIÓN.	172
8.4.3	REGULACIÓN.	172
8.5	DOTACIÓN DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.	172
8.5.1	DEFINICIÓN.	172
8.5.2	DOTACIONES PÚBLICAS	173
8.5.3	DOTACIONES PRIVADAS	173
8.5.4	CONDICIONES DE APLICACIÓN.	173
8.5.5	RÉGIMEN DEL SUELO.	173
8.5.6	RÉGIMEN DE LOS PASILLOS ELÉCTRICOS.	174
9.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	177
9.1	DETERMINACIONES GENERALES	177
9.1.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN	177
9.1.2	CATEGORÍAS	177
9.2	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	177
9.2.1	DERECHOS.	177
9.2.2	DEBERES.	177
9.2.3	AUTORIZACIÓN DE USOS PROVISIONALES	178
9.2.4	ORDENACIÓN DETALLADA	178
9.3	DESARROLLO.	178
9.3.1	CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	178
9.3.2	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	179
9.4	ACTUACIONES AISLADAS	179
9.4.1	ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN	179
9.4.2	ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN	180
9.4.3	UNIDADES DE NORMALIZACIÓN	180
9.5	ACTUACIONES INTEGRADAS.	181
9.5.1	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	181
9.5.2	PROYECTOS DE ACTUACIÓN.	183
9.5.3	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	183
9.5.4	DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	183
9.5.5	EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES.	183

9.5.6	OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	183
9.5.7	PARCELACIÓN.	184
9.6	DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	184
9.6.1	SUELO URBANO CONSOLIDADO	184
9.6.2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	184
9.7	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.	185
9.7.1	SUELO URBANO CONSOLIDADO	185
9.7.2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	186
9.7.3	OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	186
10.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	189
10.1	DETERMINACIONES GENERALES	189
10.1.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN.	189
10.1.2	SECTORIZACIÓN	189
10.2	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	189
10.2.1	DERECHOS.	189
10.2.2	DEBERES.	189
10.2.3	AUTORIZACIÓN DE USOS PROVISIONALES	190
10.2.4	ORDENACIÓN DETALLADA	190
10.3	DESARROLLO	190
10.3.1	CONDICIONES DE PLANEAMIENTO	190
10.3.2	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	191
10.4	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.	191
10.4.1	DETERMINACIONES	191
10.4.2	SECTORIZACIÓN.	191
10.5	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.	191
10.5.1	INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	191
10.5.2	DETERMINACIONES	192
11.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.	195
11.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.	195
11.1.1	DELIMITACIÓN.	195
11.1.2	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.	195
11.1.3	AFECCIONES SECTORIALES.	196
11.1.4	DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO.	196
11.2	PARCELACIONES O DIVISIONES DE PARCELAS EN SUELO RÚSTICO.	197
11.2.1	DEFINICIÓN	197
11.2.2	REQUISITO DE TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELA	197
11.2.3	CONDICIONES	197
11.3	USOS EN SUELO RÚSTICO.	198
11.3.1	USOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO.	198
11.3.2	USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.	198
11.3.3	ADMISIBILIDAD DE USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.	200
11.3.4	CONDICIONES DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO	200
11.4	OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO.	202
11.4.1	PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.	202
11.4.2	UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.	203
11.4.3	CONDICIONES ESTÉTICAS.	203
11.4.4	CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.	204
11.4.5	CARTELES DE PUBLICIDAD E INFORMATIVOS.	205
11.4.6	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL, PISCÍCOLA Y CINEGÉTICA	206
11.4.7	VALLADOS DE FINCAS.	206

11.5	NORMAS DE PROTECCIÓN PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO	207
11.5.1	DETERMINACIONES	207
11.5.2	NOTAS	208
11.5.3	SUELO RÚSTICO COMÚN SRC	209
11.5.4	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR. SRA	211
11.5.5	S.R. CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA. – DEHESA DEL LLANO	SRP-A1 215
11.5.6	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA. – OLIVARES	SRP-A2 217
11.5.7	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA. SRP-I	219
11.5.8	SR CON PROTECCIÓN CULTURAL DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS SRP-C	221
11.5.9	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL PARQUE REGIONAL “SIERRA DE GREDOS”. ZONA DE RESERVA. SRP-N1	225
11.5.10	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL PARQUE REGIONAL “SIERRA DE GREDOS”. ZONA DE USO LIMITADO. SRP-N2	229
11.5.11	SR CON PROTECCIÓN NATURAL RED NATURA “VALLE DEL TIÉTAR”	SRP-N3 233
11.5.12	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL HIDROLÓGICA. SRP-N4	235
11.5.13	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL SRP-N5	237
11.5.14	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE TRANSICIÓN SRP-N6	239
11.5.15	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE HÁBITATS SRP-N7	241
11.5.16	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE VÍAS PECUARIAS SRP-N8	243
11.5.17	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL GEOLÓGICA SRP-E1	245
11.5.18	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL HIDROLÓGICA SRP-E2	247
11.6	CONDICIONES DERIVADAS DE AFECCIONES SECTORIALES	249
11.6.1	ZONAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.	249
11.6.2	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.	249
11.6.3	ÁREAS DE PROTECCIÓN FAUNÍSTICA.	249
11.6.4	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.	250
11.6.5	ZONAS DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS	250
11.6.6	ZONAS DE PROTECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.	250
11.6.7	ZONAS DE RED NATURA	251
11.7	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO	251
11.7.1	LEGITIMACIÓN DE PARCELACIONES O DIVISIONES DE FINCAS	251
11.7.2	LEGITIMACIÓN DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO.	253
12.	CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.	257
12.1	GENERALIDADES.	257
12.1.1	ALCANCE.	257
12.1.2	LISTADO.	257
12.1.3	DETERMINACIONES.	257
12.2	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO RC	259
12.2.1	ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REPRESENTACIÓN EN LOS PLANOS.	259
12.2.2	TIPOLOGÍA.	259
12.2.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	259
12.2.4	OTRAS CONDICIONES.	260
12.2.5	CUBIERTAS.	260
12.2.6	CUERPOS VOLADOS.	260
12.2.7	SOPORTALES.	261
12.2.8	PORCHES.	261
12.2.9	PATIOS.	261
12.2.10	ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	261
12.2.11	CONDICIONES ESTÉTICAS.	261
12.2.12	USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	262
12.3	RESIDENCIAL COMPACTO 1 R1	267
12.3.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	267
12.3.2	TIPOLOGÍA.	267

	12.3.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	267
	12.3.4 CUBIERTAS.	268
	12.3.5 CUERPOS VOLADOS.	269
	12.3.6 SOPORTALES.	269
	12.3.7 PORCHES.	269
	12.3.8 PATIOS.	269
	12.3.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	269
	12.3.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.	269
	12.3.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	269
12.4	RESIDENCIAL COMPACTO 2 R2	273
	12.4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	273
	12.4.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS	273
	12.4.3 CUBIERTAS.	274
	12.4.4 CUERPOS VOLADOS.	274
	12.4.5 SOPORTALES.	274
	12.4.6 PORCHES.	274
	12.4.7 PATIOS.	275
	12.4.8 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	275
	12.4.9 CONDICIONES ESTÉTICAS.	275
	12.4.10 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	275
12.5	RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN SINGULAR R3	279
	12.5.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	279
	12.5.2 TIPOLOGÍA.	279
	12.5.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS	279
	12.5.4 CUBIERTAS.	279
	12.5.5 CUERPOS VOLADOS.	279
	12.5.6 SOPORTALES.	279
	12.5.7 PORCHES.	279
	12.5.8 PATIOS.	279
	12.5.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	279
	12.5.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.	280
	12.5.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	280
12.6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA R4	285
	12.6.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	285
	12.6.2 TIPOLOGÍA.	285
	12.6.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS	285
	12.6.4 CUBIERTAS.	286
	12.6.5 CUERPOS VOLADOS.	286
	12.6.6 SOPORTALES.	286
	12.6.7 PORCHES.	286
	12.6.8 PATIOS.	286
	12.6.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	286
	12.6.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.	287
	12.6.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	287
12.7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA R5	291
	12.7.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	291
	12.7.2 TIPOLOGÍA.	291
	12.7.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	291
	12.7.4 CUBIERTAS.	292
	12.7.5 CUERPOS VOLADOS.	292
	12.7.6 SOPORTALES.	292
	12.7.7 PORCHES.	292
	12.7.8 PATIOS.	293

	12.7.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	293
	12.7.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.	293
	12.7.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	293
12.8	RESIDENCIAL COMPACTO DE EL RASO R6	297
	12.8.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	297
	12.8.2 TIPOLOGÍA	297
	12.8.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS	297
	12.8.4 OTRAS CONDICIONES.	298
	12.8.5 CUBIERTAS.	298
	12.8.6 CUERPOS VOLADOS.	298
	12.8.7 PORCHES.	298
	12.8.8 PATIOS.	298
	12.8.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	299
	12.8.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.	299
	12.8.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	300
12.9	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE EL RASO R7	305
	12.9.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	305
	12.9.2 TIPOLOGÍA.	305
	12.9.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	305
	12.9.4 CUBIERTAS.	306
	12.9.5 CUERPOS VOLADOS.	306
	12.9.6 SOPORTALES.	306
	12.9.7 PORCHES.	306
	12.9.8 PATIOS.	307
	12.9.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	307
	12.9.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.	307
	12.9.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	307
12.10	INDUSTRIAL EN POLÍGONO IN	311
	12.10.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	311
	12.10.2 TIPOLOGÍA.	311
	12.10.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	311
	12.10.4 CUBIERTAS.	312
	12.10.5 CUERPOS VOLADOS.	312
	12.10.6 SOPORTALES.	312
	12.10.7 PORCHES.	313
	12.10.8 PATIOS.	313
	12.10.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	313
	12.10.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.	313
	12.10.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	313
12.11	TERCIARIO - GASOLINERA T1	317
	12.11.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	317
	12.11.2 TIPOLOGÍA.	317
	12.11.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	317
	12.11.4 CUBIERTAS.	318
	12.11.5 CUERPOS VOLADOS.	318
	12.11.6 SOPORTALES.	318
	12.11.7 PORCHES.	318
	12.11.8 PATIOS.	318
	12.11.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	318
	12.11.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.	318
	12.11.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	319
12.12	TERCIARIO - SERVICIOS T2	323
	12.12.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	323

12.12.2	TIPOLOGÍA.	323
12.12.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS.	323
12.12.4	CUBIERTAS.	324
12.12.5	CUERPOS VOLADOS.	324
12.12.6	SOPORTALES.	324
12.12.7	PORCHES.	324
12.12.8	PATIOS.	324
12.12.9	ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	324
12.12.10	CONDICIONES ESTÉTICAS.	324
12.12.11	USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	324
12.13	EQUIPAMIENTO. EQ	329
12.13.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	329
12.13.2	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	329
12.13.3	CUBIERTAS.	330
12.13.4	CUERPOS VOLADOS.	330
12.13.5	SOPORTALES.	330
12.13.6	PORCHES.	330
12.13.7	PATIOS.	330
12.13.8	ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.	330
12.13.9	CONDICIONES ESTÉTICAS.	331
12.13.10	USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	331
12.14	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. EL	335
12.14.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	335
12.14.2	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	335
12.14.3	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	335
12.14.4	LÍMITES Y ACCESOS.	336
12.14.5	CONDICIONES ESTÉTICAS.	336
12.14.6	USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.	336
12.15	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS SU	341
12.15.1	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	341
12.15.2	CONDICIONES PARTICULARES.	341
13.	LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE	343
13.1	NORMATIVA BÁSICA.	343
13.2	NORMATIVA SECTORIAL.	343
13.2.1	ACTIVIDADES Y MEDIO AMBIENTE.	343
13.2.2	CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	344
13.2.3	MEDIO FÍSICO Y ESPACIOS NATURALES.	344
13.2.4	PATRIMONIO.	345
13.2.5	CARRETERAS Y TRANSPORTES.	345
13.2.6	INFRAESTRUCTURAS.	345
13.2.7	ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.	345
13.2.8	COMERCIO.	346
13.2.9	OTRAS.	346

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene la Normativa Urbanística de las Normas Urbanísticas Municipales de CANDELEDA, provincia de Ávila, contratadas por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130-c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de junio), complementándose con el resto de documentación que integran las Normas Urbanísticas.

El trabajo ha sido realizado por Rueda y Vega Asociados, S.L.P., habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús M^a Rueda Colinas, Arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, Arquitecto.

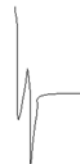
Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Laura Reca González, Arquitecta.

Jesús Manuel Misiego Tejeda, Arqueólogo (Strato, S.L.)

AUDIOTEC, Ingeniería acústica.

Octubre de 2021



1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1 ALCANCE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO.

El objeto de las Normas Urbanísticas Municipales es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales sustituyen a las anteriores Normas Subsidiarias vigentes en el ámbito del Término Municipal, que quedan derogadas a la entrada en vigor de las presentes; con las salvedades derivadas del planeamiento asumido en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, al amparo del artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales son de aplicación en la totalidad del **Término Municipal de Candeleda**, Provincia de Ávila.

1.1.4 VIGENCIA

Conforme al artículo 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos y entran plenamente en vigor una vez aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León con los requisitos establecidos en el artículo 175.

Su vigencia será indefinida sin perjuicio de lo establecido en el artículo 56 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y 167 del RUCYL

1.1.5 EFECTOS

Estas Normas Urbanísticas, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, vinculantes y ejecutivos.

1.1.5.1 PUBLICIDAD.

Las Normas Urbanísticas, y los Planes y Proyectos que las desarrollan, son públicos una vez en vigor, y cualquier persona puede en todo momento consultarlos, informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias en el Ayuntamiento. A tal efecto el Ayuntamiento mantendrá un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a disposición del público, de forma exclusiva, durante su horario de oficina y facilitará copias de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes a quienes las soliciten, sin perjuicio de que pueda exigirse el abono de las tasas correspondientes.

Así mismo el Ayuntamiento dispondrá que sus servicios técnicos atiendan las consultas verbales de los particulares sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística durante su horario de oficina.

1.1.5.2 VINCULACIÓN.

Las Normas Urbanísticas Municipales son vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento y sus determinaciones servirán de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones Públicas.

1.1.5.3 EJECUTIVIDAD Y DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.

Conforme al artículo 182 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas y los Planes y Proyectos que las desarrollan son inmediatamente ejecutivos tras su entrada en vigor.

Así mismo, conforme al artículo 184 del mismo Reglamento, con la entrada en vigor del planeamiento quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el planeamiento al establecimiento de viales y servicios públicos; o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos.

Entre los bienes citados en el apartado anterior deben entenderse incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras previstas, como los que resulten necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente en general, así como para definir los enlaces y conexiones con las obras públicas y otras infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial y para garantizar la protección del entorno y del medio ambiente.

1.2 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

1.2.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Las Normas Urbanísticas establecen las siguientes determinaciones con carácter de Ordenación General:

- I. La clasificación del suelo.
- II. La estructura y organización espacial adoptada para las Dotaciones Urbanísticas.
- III. La catalogación de elementos merecedores de protección por sus valores o afecciones sectoriales.
- IV. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable:
 - A. La división en sectores.
 - B. Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
 - C. Los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.
 - D. La edificabilidad máxima.
 - E. Números máximo y mínimo de viviendas.
 - F. Reserva de viviendas con protección pública (Índice de Integración Social).

- V. En Suelo Rústico, las condiciones de protección que procedan para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

1.2.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Las Normas Urbanísticas establecen las siguientes determinaciones con carácter de determinaciones de Ordenación Detallada:

- I. En suelo urbano consolidado:
 - A. Calificación urbanística, incluyendo:
 1. Asignación de usos pormenorizados.
 2. Edificabilidad.
 3. Tipología edificatoria.
 - B. Delimitación de Ámbitos de planeamiento de desarrollo.
 - C. Delimitación de Ámbitos de Gestión.
 - D. Usos, construcciones e instalaciones expresamente declarados fuera de ordenación.
 - E. Plazos para el cumplimiento de deberes.
- II. En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable pueden establecer la Ordenación Detallada, con el establecimiento de las siguientes determinaciones:
 - A. Calificación urbanística, de manera análoga a lo previsto para el suelo urbano consolidado.
 - B. Reservas de suelo para:
 1. Servicios urbanos.
 2. Vías públicas y aparcamientos.
 3. Espacios libres públicos.
 4. Equipamientos.
 - C. Determinación del Aprovechamiento Medio del sector.
 - D. Establecimiento de Unidades de Actuación dentro del sector.
 - E. Usos del suelo fuera de ordenación.
 - F. Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

1.3 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

1.3.1 CRITERIOS DE REVISIÓN.

Conforme al artículo 168 del RUCyL, procederá la revisión de las presentes Normas Urbanísticas Municipales cuando se hayan de reconsiderar totalmente las determinaciones de Ordenación General por ellas establecidas, en función de la evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de todo orden que afecten al término municipal.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión de las Normas Urbanísticas los siguientes:

- A. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.

- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
- C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
- D. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las presentes Normas Urbanísticas Municipales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

En cualquier caso, las presentes Normas Urbanísticas Municipales se revisarán transcurridos ocho años desde su entrada en vigor.

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL, y 76 a 130 y 149 a 162 del RUCyL

1.3.2 MODIFICACIONES PUNTUALES.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Urbanísticas las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no impliquen una reconsideración total de las determinaciones de ordenación general.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de espacios libres previstos en las Normas Urbanísticas, deberán ser aprobadas conforme a lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo incluir como mínimo una Memoria Vinculante justificativa de todas y cada una de sus determinaciones, así como sobre la adecuación del instrumento de Modificación Puntual a los contenidos de la misma.

La Documentación completa de la Modificación Puntual incluirá además planos del estado actual y modificado, y páginas de la documentación escrita que se alteren.

1.3.3 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Territorial de Urbanismo, y previos los trámites oportunos, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia las presentes Normas Urbanísticas o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el Art. 56.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, así como en el Art. 179 del Reglamento, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.4 DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN

1.4.1 CONTENIDO DOCUMENTAL.

Conforme al artículo 130 del Reglamento de Urbanismo, las presentes Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:

1. **DI-IU Información Urbanística:** Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones de las NUM Los documentos de información carecen de valor normativo, siendo:
 - a. Memoria Informativa;

- b. Planos de Información;
- 2. **DN-MV Memoria Vinculante.** Expresar y justifica los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirven de fundamento al modelo territorial elegido.
- 3. **DN-NU Normativa Urbanística:** Recoge las determinaciones escritas de las NUM con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.
- 4. **DN-PO Planos de Ordenación:** Recogen las determinaciones gráficas de las NUM.
- 5. **DN-CT Catálogo de Protección:** Recoge las determinaciones escritas y gráficas de las NUM sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, juntocon el régimen normativo aplicable. Incluye el catálogo y la Normativa arqueológica, en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- 6. **DN-EE Estudio Económico - Informe de Sostenibilidad Económica:** Recoge las determinaciones de las NUM sobre programación, establecimiento de prioridades en las actuaciones previstas, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.
- 7. **AS: Anexos Sectoriales.**
 - a. **Estudio Arqueológico:** Prospección arqueológica intensiva de los sectores clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.
 - b. **Estudio Acústico,** dando cumplimiento al artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido, de Castilla y León.
- 8. **DA Documentación ambiental,** integrada por:
 - a. **DA-ISA Informe de Sostenibilidad Ambiental.**
 - b. **DA-AA Anexo ambiental relativo al sector SUR-3.**

1.4.2 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes Normas Urbanísticas corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

Las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

- 1. 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. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- 2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

2.1 DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos, diferenciando los ámbitos espaciales en que son aplicables cada uno de los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión establecidos en la normativa de las NUM.

Con carácter de Determinación de Ordenación General y conforme al artículo 119 RUCyL, las presentes NUM clasifican el suelo del término municipal en:

1. SUELO URBANO.
 - a. Consolidado
 - b. No Consolidado
2. SUELO URBANIZABLE.
3. SUELO RÚSTICO.

La delimitación de las distintas clases de suelo se define en los Planos de Ordenación de las NUM y se ajusta a los criterios de los artículos 11, 13 y 15 de la Ley 5/1999, y al Capítulo III del Título I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El régimen establecido para cada una de estas clases de suelo se detalla en los títulos 9, 10 y 11 de la presente Normativa Urbanística.

2.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO.

En relación con el 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; a los efectos de determinar la situación básica a la que se adscribe cada una de las clases de suelo definidas en el artículo anterior, se establece la siguiente correspondencia:

1. SUELO URBANIZADO.
 - a. Suelo Urbano Consolidado.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, una vez recibida la urbanización.
2. SUELO RURAL.
 - a. Suelo Rústico.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, hasta que no concluya su urbanización.

2.2 DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.2.1 DERECHOS

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán

dentro de los límites establecidos por la legislación y por las presentes Normas Urbanísticas para cada clase suelo, conforme a lo siguiente:

1. Suelo Urbano Consolidado: Conforme al artículo 40 RUCyL y con las condiciones particulares establecidas en los Títulos 9 y 12 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Suelo Urbano No Consolidado CON ordenación detallada: Conforme al artículo 42 RUCyL y con las condiciones particulares establecidas en el Título 9 y en las fichas normativas de las presentes Normas Urbanísticas.
3. Suelo Urbanizable CON ordenación detallada: Conforme al artículo 44 RUCyL y con las condiciones particulares establecidas en el Título 10 y en las fichas normativas de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, en ambos casos SIN ordenación detallada: Conforme a los artículos 46 y 47 RUCyL y con las condiciones particulares establecidas respectivamente en los Títulos 9 y 10 de las presentes Normas Urbanísticas, así como en su Fichero Normativo.
5. Suelo Rústico: Conforme a los artículos 56, 57 y 58 RUCyL y con las condiciones particulares establecidas en el Título 11 de las presentes Normas Urbanísticas.

Las condiciones de uso del suelo establecidas en el planeamiento urbanístico no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los supuestos recogidos en el artículo 13 RUCyL.

2.2.2 DEBERES

Los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles están sujetos a los deberes generales de uso, conservación y adaptación al ambiente recogidos en los artículos 8 y 9 RUCyL; además de a los deberes particulares propios de cada clase de suelo que se establecen de manera diferenciada conforme a lo siguiente:

1. Suelo Urbano Consolidado: Conforme al artículo 41 RUCyL y con las condiciones particulares establecidas en los Títulos 9 y 12 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Suelo Urbano No Consolidado CON ordenación detallada: Conforme al artículo 43 RUCyL y con las condiciones particulares establecidas en el Título 9 y en las fichas normativas de las presentes Normas Urbanísticas.
3. Suelo Urbanizable CON ordenación detallada: Conforme al artículo 45 RUCyL y con las condiciones particulares establecidas en el Título 10 y en las fichas normativas de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, en ambos casos SIN ordenación detallada: Conforme al artículo 48 RUCyL y con las condiciones particulares establecidas respectivamente en los Títulos 9 y 10 de las presentes Normas Urbanísticas, así como en su Fichero Normativo.
5. Suelo Rústico: Conforme a los artículos 51 a 55 RUCyL y con las condiciones particulares establecidas en el Título 11 de las presentes Normas Urbanísticas.

Así mismo, en Suelo Urbano y Urbanizable son de aplicación los deberes legales que comportan las actuaciones de urbanización recogidas en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 7/2015, de 30 de octubre).

2.3 ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR

2.3.1 REQUISITOS

La adquisición del derecho a edificar en Suelo Urbano y Urbanizable está condicionada al previo cumplimiento de tres grupos de requisitos:

1. Cumplimiento de requisitos previos de planeamiento y gestión.
2. Cumplimiento de requisitos previos de ejecución.
3. Adquisición de la condición de solar.

2.3.2 REQUISITOS PREVIOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Conforme a los diferentes tipos de ámbitos de gestión que establecen las presentes NUM en Suelo Urbano y Urbanizable, los requisitos previos de planeamiento y gestión para la adquisición del derecho a edificar, son los recogidos en el presente artículo.

A. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

1. Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada del Sector.
2. Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanizadora.
3. Determinación del sistema de actuación.
4. Aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación.
5. Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.
6. Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

B. ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. En caso de iniciativa municipal: Aprobación definitiva del proyecto de Ejecución de Obras Públicas Ordinarias.
2. En caso de iniciativa particular: Concesión de licencia para el proyecto de obras.

C. ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Delimitación de la Unidad de Normalización.
2. Aprobación Definitiva del Proyecto de Normalización.

D. ACTUACIONES AISLADAS MIXTAS

Se trata de aquellas en las que deben efectuarse actuaciones tanto de urbanización como de normalización para la obtención de la condición de solar. Los requisitos serán los correspondientes a los dos tipos de actuaciones aisladas.

2.3.3 REQUISITOS PREVIOS DE EJECUCIÓN

En Suelo Urbano y Urbanizable, los requisitos previos de planeamiento y gestión son los siguientes:

1. Que se hayan inscrito en el Registro de Propiedad correspondiente las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para equipamientos, espacios libres y viales de uso y dominio público previstos en el planeamiento, que establezca la ordenación detallada del ámbito.
2. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

3. Que se hayan ejecutado y recepcionado por el Ayuntamiento las obras de urbanización requeridas y, en su caso, las de conexiones exteriores.

2.3.4 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR

A los efectos regulados por las presentes NUM, se considera que una parcela reúne la condición de solar cuando cumple los requisitos del artículo 24 RUCyL.

La condición de solar puede adquirirse de forma simultánea a la ejecución de la edificación, en los términos recogidos en el artículo siguiente.

2.3.5 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.

Conforme al artículo 214 RUCyL, podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en Suelo Urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable, se hayan cumplido los requisitos 1-a, b y c del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.
3. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
4. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.
6. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
7. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
8. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

2.3.6 ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición del artículo 24 RUCyL, podrá concederse directamente licencia de edificación.

2.4 DEBERES DE URBANIZACIÓN.

2.4.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN.

El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, ya sea aislada o integrada, implica el deber de sufragar los costes detallados en el artículo 198 RUCYL.

Ello supone que los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes allí detallados.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

2.4.2 INCUMPLIMIENTO.

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en las presentes Normas Urbanísticas podrá dar lugar a:

1. A la extinción del derecho a urbanizar.
2. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
3. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

2.5 OTRAS CONDICIONES

2.5.1 EDIFICACIÓN.

Los propietarios tendrán la obligación de realizar la edificación para la que hayan obtenido licencia, en los plazos señalados en ella.

2.5.2 CONSERVACIÓN.

Los propietarios de edificios estarán sujetos a los siguientes deberes de conservación.

1. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin realizar sobre ella alteraciones usos o actividades no autorizados.
2. Para los bienes catalogados, los deberes de conservación de los propietarios se extenderán a los establecidos en el artículo 24 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Cuando así se determine en las presentes Normas Urbanísticas o en el Plan que lo desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras

de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:

- a. Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas o en el Plan que desarrolle, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística colaboradora para dar cumplimiento a la obligación de conservación. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 208.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - b. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de calles y espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.
4. El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

2.5.3 SITUACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

Conforme al artículo 19.2 LUCyL, en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional los siguientes usos, construcciones o instalaciones:

1. En suelo urbano no consolidado, los que no resulten incompatibles con la ordenación detallada y que no correspondan a usos prohibidos por las determinaciones de ordenación del sector.
2. En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.

En ambos casos el procedimiento de autorización será el mismo aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico común.

2.5.4 PARCELACIONES PREVIAS

En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, previamente al desarrollo de los sectores, podrán autorizarse segregaciones y agregaciones de fincas con el objeto de acomodar la estructura catastral y los límites de las propiedades a los límites del sector; segregando las partes incluidas en el sector de las excluidas, en el caso de parcelas que tuvieran parte dentro y parte fuera; o agrupando parcelas interiores en una sola, como paso previo a la reparcelación total.

2.6 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

2.6.1 RÉGIMEN GENERAL

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, hayan o no sido declaradas de interés

social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se desarrollan en los siguientes artículos.

2.6.2 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a las señaladas en las Normas para el Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo Rústico, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en las presentes Normas Urbanísticas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

1. La seguridad de las personas y bienes.
2. La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
3. La integridad del dominio público.
4. Y en el Suelo Rústico, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.6.3 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica en el Catálogo de Protección de las presentes Normas Urbanísticas.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.6.4 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES NO AJUSTADAS A LAS DETERMINACIONES DE LAS NUM.

2.6.4.1 LISTADO

Conforme al artículo 64 LUCyL, entre los usos, construcciones e instalaciones existentes, no ajustados a las determinaciones de las presentes NUM, se distinguirán dos situaciones:

1. Fuera de Ordenación.

Se declaran como fuera de ordenación sustantiva y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 LUCyL, todas aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, estén o no en uso, erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas, que estén en alguna de las siguientes situaciones:

- a. Construcciones o instalaciones ubicadas en terrenos calificados como viario, tanto de sistema general como local. La afección será parcial cuando afecte tan sólo a una parte de la parcela o edificio, como sucede en los retranqueos de alineación.

- b. Construcciones o instalaciones situadas en terrenos calificados como zona verde, equipamiento o infraestructura.
- c. Construcciones o instalaciones situadas en edificios cuya eliminación total sea necesaria para la ejecución de planeamiento.
- d. Usos situados en las construcciones o instalaciones indicadas en los puntos anteriores.
- e. Usos no admitidos en las distintas categorías del Suelo Rústico de Protección Natural, conforme a lo previsto en el Título 11 de la presente Normativa.
- f. No se considerarán Fuera de Ordenación las situaciones comprendidas en los supuestos anteriores cuando se trate de:
 - i. Inmuebles incluidos en el Catálogo de protección de las NUM.
 - ii. Edificaciones o instalaciones realizadas de forma legal y conforme al planeamiento vigente en el momento de su ejecución

2. Disconformidad con el planeamiento.

Conforme al artículo 64.3 LUCyL, se encuentran en situación de disconformidad con el planeamiento urbanístico los usos, construcciones e instalaciones existentes que no se ajusten de forma completa a las determinaciones de las NUM para la clase, categoría y calificación de suelo en que se ubiquen; pero que no se encuentran en ninguno de los supuestos de Fuera de Ordenación definidos en el punto anterior.

A efectos de la definición del régimen urbanístico aplicable a los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones disconformes, se establecen las siguientes categorías:

1. **1ª categoría: Disconformidad Integral.** Se incluyen en esta categoría aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes que alberguen usos señalados como prohibidos, o no declarados expresamente por estas NUM como permitidos, compatibles o autorizables en el ámbito territorial en que se encuentren.
2. **2ª categoría: Disconformidad Básica.** Se incluyen en esta categoría las restantes situaciones disconformes, no consideradas Disconformidad Integral.

2.6.4.2 RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Estas situaciones se someterán al siguiente régimen:

1. Sólo podrán autorizarse:
 - a. Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones.
 - b. En casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación, sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.
2. No podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
3. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente.
4. En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en

un plazo inferior a ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas.

5. Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:
 - a. La seguridad de las personas y bienes.
 - b. La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
 - c. La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
 - d. La integridad del dominio público.

2.6.4.3 RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Estas situaciones se someterán al siguiente régimen:

1. **1ª categoría: Disconformidad Integral.**

- a. No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización.
- b. Si se podrán realizar actuaciones de conservación o mantenimiento y las reparaciones que, con carácter de obra menor, viniesen exigidas por la higiene, seguridad y conservación del inmueble.

2. **2ª categoría: Disconformidad Básica.**

Además de las permitidas para la categoría anterior, se permitirán las siguientes obras:

- a. Consolidación.
- b. Ampliación y cambio de uso, respetando las condiciones de las NUM que sean de aplicación en función de su localización.
- c. Adecuación o acondicionamiento. Las necesarias para adaptar el local a la normativa aplicable en razón de la actividad.
- d. Las necesarias para adecuarse a las determinaciones de la normativa de las presentes NUM, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1 GENERALIDADES

3.1.1 DETERMINACIONES

El desarrollo de las Normas Urbanísticas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa para cada una de las clases y categorías de suelo definidas. A los efectos de regular este desarrollo, la presente normativa establece dos grupos de determinaciones:

1. Regulación de los **instrumentos de desarrollo** a los que se remite la ordenación, gestión y ejecución de determinadas actuaciones, completando las previsiones de las NUM.
2. Regulación de los mecanismos de **intervención administrativa** en los procesos de edificación y uso del suelo, a través de los cuales el ayuntamiento y las administraciones competentes controlan los procesos en que se sustancian el desarrollo y aplicación de las Normas Urbanísticas.

Ambos aspectos se regulan en la normativa del presente título.

3.1.2 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

El desarrollo de las determinaciones de las NUM se llevará a efecto mediante la formulación de los siguientes tipos de instrumentos:

1. Instrumentos de Ordenación: que completan la ordenación del Plan General.
 - a. Planes Parciales.
 - b. Estudios de Detalle.
 - c. Planes Especiales.
2. Instrumentos de Gestión: que definen los actos previos a la ejecución material de las actividades urbanizadoras y edificatorias.
 - a. Proyectos de Actuación.
 - b. Proyectos de Normalización de Fincas.
3. Instrumentos de Ejecución Material: que incluyen los proyectos de obras e instalaciones necesarios para completar la condición de solar.
 - a. Proyectos de Urbanización.
 - b. Proyectos de Obras Ordinarias.

Los particulares podrán colaborar en la formulación, gestión y ejecución de los anteriores instrumentos, en los términos previstos por la legislación urbanística.

3.1.3 INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

El control administrativo de los procesos en que se sustancian el desarrollo y aplicación de las Normas Urbanísticas se regula en el Capítulo 3.5 de la presente Normativa, regulando los siguientes aspectos:

1. Control urbanístico.
2. Control ambiental.
3. Autorizaciones concurrentes.
4. Proyectos técnicos exigibles.
5. Otros instrumentos.

3.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

3.2.1 PLANES PARCIALES.

I. OBJETO.

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables clasificados como tales por las Normas Urbanísticas.

II. DETERMINACIONES.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 139, 140-b) y 141.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

III. DOCUMENTACIÓN.

La documentación del Plan Parcial estará formada por:

- A. Los documentos detallados en el artículo 142 del RUCYL.
- B. A los efectos de lo previsto en el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, los Planes Parciales son “instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización”. Por tanto, deberán incluir los documentos indicados en ese artículo; y en especial:
 1. Informe de Sostenibilidad Ambiental, incluyendo un mapa de riesgos naturales.
 2. Informe de Sostenibilidad Económica.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

IV. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la LUCyL.

3.2.2 ESTUDIOS DE DETALLE.

I. OBJETO.

Conforme al artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Estudios de detalle podrán tener por objeto:

1. En suelo urbano consolidado: modificar o completar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.
2. En suelo urbano no consolidado: Establecer la ordenación detallada o modificar o completar la establecida por el planeamiento general.

II. DETERMINACIONES.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 133 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

III. DOCUMENTACIÓN.

La documentación del Estudio de Detalle estará formada por:

- A. Los documentos señalados en el artículo 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- B. A los efectos de lo previsto en el artículo 15 de la Ley de Suelo, los Estudios de Detalle que establezcan, modifiquen o completen la Ordenación Detallada de sectores de Suelo Urbano No Consolidado, son “instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización”. Por tanto, deberán incluir los documentos indicados en ese artículo; y en especial:
 1. Informe de Sostenibilidad Ambiental, incluyendo un mapa de riesgos naturales.
 2. Informe de Sostenibilidad Económica.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

IV. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Artículo 55.1 de la LUCyL y 140 del RUCYL.

Del acuerdo de aprobación definitiva se dará traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo en el plazo de diez días.

3.2.3 PLANES ESPECIALES.

I. OBJETO.

Conforme al artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en desarrollo de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas, y como complemento a las mismas, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
- Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.
- Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

- Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.
- Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Urbanísticas habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de las Normas Urbanísticas.

El contenido y documentación de los Planes Especiales se ajustará a lo previsto en los artículos 143 a 148 del RUCYL.

A los efectos de lo previsto en el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, los Planes Especiales que puedan considerarse “instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización”, deberán incluir los documentos indicados en ese artículo; y en especial:

- A. Informe de Sostenibilidad Ambiental, incluyendo un mapa de riesgos naturales.
- B. Informe de Sostenibilidad Económica.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 50 a 53 y 55 de la Ley 5/1999, modificada por la LUCyL.

3.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

3.3.1 PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

I. OBJETO.

Los proyectos de actuación son el instrumento de gestión urbanística que establece las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas de un mismo sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

II. CONTENIDO.

El contenido de los Proyectos de Actuación se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la Ley 5/1999, modificada por la LUCyL, y los Arts. 240 y ss del RUCYL, sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación en la misma ley, y con arreglo al siguiente detalle:

- A. Contenido mínimo:
 - 1. Determinaciones generales del artículo 241 del RUCYL.
 - 2. Determinaciones Básicas sobre Urbanización del artículo 242 del RUCYL.
 - 3. Determinaciones Básicas sobre Reparcelación del 244 del RUCYL.
- B. Contenido Opcional: añadiendo los Instrumentos de Ejecución correspondientes.

1. Proyecto de Urbanización: con las Determinaciones Completas sobre Urbanización del artículo 243 del RUCYL.
2. Proyecto de Reparcelación: con las Determinaciones Completas sobre Reparcelación del artículo 245 del RUCYL.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN, FORMULACIÓN Y EFECTOS.

El proceso de elaboración, tramitación y aprobación de los proyectos de actuación, así como la descripción de sus efectos, se recoge en los artículos 76 y 77 de la LUCyL y Arts. 250 y ss. del RUCYL.

3.3.2 PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Normalización podrán tener por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones aisladas, abarcando su ámbito una o varias unidades de normalización de fincas completas.

II. CONTENIDO.

A. Documentación general:

1. Delimitación de la unidad de normalización.
2. Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad y demás titulares de derechos afectados, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, con indicación de sus domicilios a efectos de notificaciones.
3. Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de las propiedades.

B. Documentos de información:

Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.

C. Documentación de normalización de fincas:

Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje las fincas normalizadas, identificando con precisión las parcelas adjudicadas a los propietarios originales y los terrenos a ceder al Municipio.

D. Proyecto de obras ordinarias, cuando incluya entre sus fines completar o rehabilitar la urbanización de la unidad de normalización de fincas.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Normalización se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera.

3.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

3.4.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Urbanización son el instrumento que define técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de la urbanización de una Unidad de Actuación.

Su formulación, tramitación y aprobación será necesaria para el desarrollo de actuaciones integradas cuando el Proyecto de Actuación correspondiente no contenga la totalidad de las Determinaciones Completas sobre Urbanización definidas en el artículo 243 del RUCYL.

II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las Determinaciones Completas sobre Urbanización fijadas en el artículo 243 del RUCYL.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. GARANTÍAS.

En el caso de Unidades de Actuación cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía según lo establecido en el artículo 96 de la LUCyL y el Art. 202 del RUCYL, por una cantidad mínima del 4% del presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas (ver 2.3.5) y que sustituiría al 6% anterior.

IV. TRAMITACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización se aprueban y modifican conforme al artículo 251.3 del RUCYL, de forma similar a los proyectos de Actuación, si bien con las especificidades señaladas en el artículo 253.4 del mismo reglamento.

3.4.2 PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Reparcelación son el instrumento que tiene por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una Unidad de Actuación, sin exclusión alguna, para su nueva división conforme al planeamiento urbanístico.

Su formulación, tramitación y aprobación como documento independiente será necesaria para el desarrollo de actuaciones integradas cuando el Proyecto de Actuación correspondiente no contenga la totalidad de las Determinaciones Completas sobre Reparcelación definidas en los artículos 245 a 249 del RUCYL.

II. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación contendrán las Determinaciones Completas sobre Reparcelación fijadas en los artículos 245 a 248 del RUCYL.

Su contenido debe desarrollarse conforme a la documentación detallada en el artículo 249 del RUCYL.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN.

Los Proyectos de Reparcelación se aprueban y modifican conforme al artículo 251.3 del RUCYL, de forma similar a los proyectos de Actuación, si bien con las especificidades señaladas en el artículo 253.4 del mismo reglamento.

3.4.3 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Obras Ordinarias son el instrumento técnico que define las obras correspondientes a las Actuaciones Aisladas de Urbanización, cuyo objeto sea completar la urbanización de parcelas en Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la o recuperen su condición de solar; conforme a lo previsto en los artículos 211 a 215 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

II. CONTENIDO.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

- A. Determinaciones de las Normas Urbanísticas para el ámbito y clase de proyecto.
- B. Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- C. Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- D. Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico de forma que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar.
- E. Detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización precisos y su distribución entre los propietarios afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.
- F. Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, sobre las cuales pueda constituirse, una vez aprobado el Proyecto, una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de la urbanización por el Ayuntamiento, y como mínimo por un 4% del presupuesto de los gastos de urbanización citados en el apartado anterior.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

III. TRAMITACIÓN.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

3.5 INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

3.5.1 CONTROL URBANÍSTICO

3.5.1.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.

Estarán sujetos a Licencia Urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 97 LUCyL y el Art. 288 RUCyL, con las siguientes particularidades.

1. Actos constructivos:

- a. Las obras de construcción de nueva planta.
- b. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.
- c. Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
- d. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
- e. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- f. Actuaciones sobre edificios existentes:
 - i. Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, **cuando tengan carácter integral o total** conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.
 - ii. Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, **cuando tengan carácter no integral o parcial** y se planteen sobre elementos incluidos en el Catálogo de Protección de las presentes Normas Urbanísticas.
- g. La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
- h. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

2. Actos no constructivos:

- a. Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
- b. Parcelaciones no incluidas en proyectos de reparcelación: Segregaciones, divisiones y agregaciones de terrenos.
- c. La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- d. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- e. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
- f. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

3.5.1.2 ACTOS SUJETOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE

El procedimiento de Declaración Responsable se regula conforme a la **ORDENANZA MUNICIPAL Nº 33, REGULADORA DEL RÉGIMEN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE** del Ayuntamiento de Candeleda (BOP de Ávila nº 71, de 15/4/2015).

Estarán sujetos al régimen de Declaración Responsable los actos de aprovechamiento y uso del suelo indicados en el artículo 105 bis LUCyL, con las siguientes particularidades:

1. Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan **carácter no integral o parcial**; excepto las actuaciones sobre elementos incluidos en el Catálogo de Protección de las presentes Normas Urbanísticas, para las que se exigirá en todo caso licencia urbanística.
2. Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
3. Cerramientos y vallados.
4. Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
5. Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.
6. Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.
7. Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
8. Obras menores, entendiendo por tales las recogidas en el epígrafe 3.5.1.3 del presente artículo.
9. Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

3.5.1.3 OBRA MENOR.

Con el fin de determinar qué actos se consideran obra menor a los efectos de tramitación mediante Declaración Responsable, se define una lista no limitativa de las obras que tendrán tal consideración.

1. LAS QUE SE REALICEN EN LA VÍA PÚBLICA RELACIONADAS CON LA EDIFICACIÓN CONTIGUA.
 - a. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
 - b. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en Licencia Urbanística.
 - c. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
 - d. Colocación de anuncios y bastidores para rótulos, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios amparadas por Licencia Urbanística.
 - e. Colocación de postes de todo tipo.
 - f. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
2. OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN.
 - a. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
 - b. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación no amparadas por Licencia Urbanística.
 - c. Acotamiento de fachadas.

- d. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
 - e. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
3. PEQUEÑAS OBRAS DE REPARACIÓN, MODIFICACIÓN O ADECENTAMIENTO DE EDIFICIOS.
- a. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
 - b. Pequeñas obras de reforma interior de viviendas, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.
 - c. Cambios de la distribución interior de viviendas y zonas comunes de edificios residenciales, que no afecten a elementos estructurales ni a inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección.
 - d. Reparación de cubiertas y azoteas.
 - e. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
 - f. Colocación de puertas y persianas en huecos de fachada.
 - g. Colocación de rejas.
 - h. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - i. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
 - j. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
 - k. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
 - l. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
 - m. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia urbanística.
 - n. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
4. OTRAS OBRAS.
- a. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
 - b. Construcción o derribo de cubiertas provisionales y de menos de veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie total y menos de 4 metros de altura.
 - c. Construcción de piscina o colocación de piscina prefabricada de menos de 15 m³.
 - d. Estanques de riego de hasta 30 m³.
 - e. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

- f. Almacenes vinculados a una explotación agrícola, de una planta y con superficie no mayor de 35 m². En suelo rústico, su implantación excluirá la posibilidad de cualquier otro tipo de construcción sobre la misma parcela.
- g. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
- h. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
- i. Centros de transformación.

3.5.1.4 ACTOS NO SUJETOS A CONTROL URBANÍSTICO.

1. No estarán sujetos a Declaración Responsable ni Licencia Urbanística los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 289 RUCyL.
2. Conforme al artículo 23 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, quedan exentos de licencia urbanística municipal todos los actos de uso del suelo a los que se refiere el artículo 97 apartado 2. a) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, promovidos por la consejería competente en materia de conservación del patrimonio natural para la consecución de los objetivos de protección natural perseguidos por la mencionada Ley 4/2015.

3.5.1.5 CADUCIDAD Y PRÓRROGA.

Los plazos para la ejecución de los actos sujetos a licencia son los previstos en el apartado 2 del artículo 303 RUCyL. El régimen de prórroga de estos plazos será el recogido en los apartados 3 y 4 del mismo artículo.

Transcurridos los plazos anteriores sin que se haya completado la ejecución, el ayuntamiento podrá iniciar expediente de caducidad de la licencia conforme a lo previsto en el artículo 305 RUCyL.

3.5.2 CONTROL AMBIENTAL

Todas las actividades o instalaciones, así como los proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes, quedan sometidos al sistema de control ambiental previsto en el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobada por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre. (TRLPA 1/2015). A tal efecto se establecen los siguientes requisitos:

1. Requerirán **Autorización Ambiental** las actividades e instalaciones recogidas en el artículo 9 TRLPA 1/2015. Será otorgada por el órgano autonómico competente conforme al artículo 19.1 de dicho texto legal.
2. Requerirán **Licencia Ambiental** las actividades e instalaciones recogidas en el artículo 25 TRLPA 1/2015. Será otorgada por la alcaldía del Ayuntamiento como órgano competente para ello conforme al artículo 33.2 TRLPA 1/2015.
3. Requerirán **Comunicación Ambiental** las actividades e instalaciones recogidas en el artículo 42 TRLPA 1/2015. Será presentada por el promotor ante el Ayuntamiento una vez finalizadas las obras, conforme al artículo 43.1 TRLPA 1/2015.

La Comunicación Ambiental correspondiente a actividades ganaderas se ajustará a lo previsto por el artículo 7 del Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León, se modifica el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León aprobado por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, y se regula

el régimen de comunicación ambiental para el inicio del funcionamiento de estas actividades.

4. Se someterán a **Evaluación de Impacto Ambiental**, ordinaria o simplificada, los proyectos públicos y privados recogidos en el artículo 49 TRLPA 1/2015, con las excepciones del artículo 50 del mismo texto legal.
5. Deberán someterse al **Informe de Evaluación de las Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA)** previsto en el artículo 5 del Decreto 6/2011, de evaluación de repercusiones sobre RN-2000 en Castilla y León, los planes, programas o proyectos que, sin tener relación directa con la gestión de los lugares de la Red Natura 2000 o sin ser necesarios para la misma, puedan afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros.

En el municipio de Candeleda se localizan los siguientes espacios de Red Natura 2000:

- a. ZEC y ZEPA ES4110002 Sierra de Gredos.
- b. ZEC ES4110115 Valle del Tiétar.
- c. ZEPA ES0000184 Valle del Tiétar.

3.5.3 AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

1. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.
2. El cumplimiento de la tramitación ambiental no prejuzga el otorgamiento de una licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
3. Previamente al otorgamiento de cualquier tipo de licencia en el ámbito declarado como B.I.C, deberá obtenerse la autorización preceptiva y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.

3.5.4 PROYECTOS TÉCNICOS EXIGIBLES

Se requerirá la presentación de Proyecto Técnico, suscrito por técnico competente, en los siguientes casos:

1. Supuestos del artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
 - a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
 - b. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
 - c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
2. Parcelaciones correspondientes a segregaciones, divisiones y agregaciones de terrenos no incluidas en proyectos de reparcelación. Se requerirá un Proyecto de Parcelación compuesto

de memoria, planos y fichas individualizadas de parcela, firmado por técnico competente. La planimetría será a escala mínima 1:500 sobre base topográfica, con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación. Incluirá las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento. Se adjuntarán archivos informáticos en formato GML para su traslado al Catastro y al Registro de Propiedad

3. Cualquier otro tipo de actuación para la que sea exigible conforme a su legislación sectorial aplicable.

3.5.5 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

3.5.5.1 CÉDULA URBANÍSTICA.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

Los plazos de caducidad vendrán regulados por lo establecido en el RUCyL para informes.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de la licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación. El Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

3.5.5.2 ALINEACIÓN OFICIAL.

I. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.

- A. La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación, obra mayor y obra menor de cerramiento de parcela, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación, licencia de obra menor de cerramiento, o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.
- B. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.
- C. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.
- D. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.
- E. En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

II. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.

- A. El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación las Normas Urbanísticas y de los planes y proyectos que las desarrollan.

- B. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.
- C. No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:
 - 1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.
 - 2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.
 - 3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción, ejecutadas de forma legal, que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
 - 4. Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, ejecutadas de forma legal, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.
 - 5. El ayuntamiento podrá exigir el establecimiento de un chaflán de 1,5 metros de lado en los lugares que considere oportuno.

3.5.5.3 REPLANTEO DE LÍNEAS.

Dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

3.5.5.4 ORDENES DE EJECUCIÓN.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

La regulación de las Órdenes de Ejecución viene establecida en el Artículo 321 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.5.5.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO.

El artículo 107.1 de la LUCyL, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 325 y 326 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

En el ámbito del BIC, las declaraciones de ruina se someterán al régimen y prescripciones del artículo 40 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

4.1 ORDENACIÓN DE LOS USOS

4.1.1 USOS GLOBALES Y USOS PORMENORIZADOS

1. Se entiende por **Uso Global** el destino funcional genérico que las Normas Urbanísticas atribuyen a los **sectores de Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado**, en relación al conjunto del término municipal. Se define para cada sector a través de la determinación del Uso Predominante o mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo, junto con los grados de intensidad, tipología o modalidades de implantación del uso que pudieran caracterizarlo.
2. Se definen como **Usos Pormenorizados** los destinos funcionales específicos y concretos en que se desagregan los Usos Globales, a los efectos de regular sus condiciones de admisibilidad **en cada parcela o inmueble concreto**.

4.1.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DE LOS USOS

En aquellos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable donde las presentes NUM se limitan a establecer las determinaciones de ordenación general, remitiendo el establecimiento de las de ordenación detallada a otro instrumento urbanístico, el régimen de implantación de usos se determina para cada ámbito mediante la definición de las siguientes determinaciones:

1. **USO PREDOMINANTE:** Uso pormenorizado que, en correspondencia con el uso global asignado, se ha de establecer en la ordenación detallada del ámbito como Uso Principal de la Ordenanza que consuma más del 50% de la superficie edificable asignada al ámbito.
2. **USOS COMPATIBLES:** Uso pormenorizado que el Plan General permite implantar en el ámbito conjuntamente con el mayoritario; distinguiéndose dos posibles situaciones:
 - a. **Uso compatible principal:** Puede ser uso principal de alguna de las Ordenanzas zonales que ha de establecer la ordenación detallada del ámbito.
 - b. **Uso compatible complementario:** Admisible sólo como uso complementario en alguna de las ordenanzas zonales que establezca la ordenación detallada del ámbito.
3. **USO PROHIBIDO:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en el Ámbito de Ordenación correspondiente.

Para cada sector, se establecen los usos adscritos a cada uno de estos tipos en las fichas del Fichero Normativo de las presentes NUM.

4.1.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS USOS

4.1.3.1 ASIGNACIÓN Y COMPATIBILIDAD

En los ámbitos donde las NUM contienen la Ordenación Detallada, se asignan los usos pormenorizados admisibles en cada parcela a través de las ordenanzas zonales que integran el Capítulo 12 de la presente Normativa. En ellas se recoge el régimen específico de compatibilidad de usos aplicable en el ámbito de cada Zona de Ordenanza, estableciéndose las siguientes determinaciones:

1. **USO PREDOMINANTE:** Es aquel uso pormenorizado que debe consumir más del 50% de la edificabilidad asignada a la parcela o edificio. Puede llegar a consumir el 100% de dicha edificabilidad, salvo que las condiciones particulares de la Ordenanza correspondiente establezcan un límite máximo.
2. **USO COMPATIBLE:**
 - a. **Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que, excepcionalmente, puede sustituir al uso principal, con las limitaciones que establezca la propia Ordenanza. En cada zona de ordenanza, la suma de superficies de parcelas sobre las que se autorice la implantación de usos alternativos, no podrá superar el 25% de la superficie calificada total de esa ordenanza.
 - b. **Uso Complementario:** Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La Ordenanza especifica la edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario, expresada como porcentaje de la edificabilidad total asignada a la parcela o edificio.
 - c. **Uso Alternativo / Complementario:** Puede implantarse indistintamente como uso alternativo o complementario.
3. **USO PROHIBIDO:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en el Área Normativa regulada por la Ordenanza correspondiente.

4.1.3.2 SITUACIÓN DE LOS USOS.

A los efectos de regular en cada Ordenanza Zonal la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

0. Todas las localizaciones.
1. Manzana.
2. Parcela.
3. Planta sótano y/o semisótano.
4. Planta Baja.
5. Planta primera.
6. Planta de pisos.
7. Edificio exclusivo.

4.1.3.3 DESTINO DE LOS USOS.

Conforme a la titularidad que las NUM prevén para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian 3 posibles destinos:

1. Público (P).
2. Privado (V).
3. Todos (T).

4.2 CLASES DE USOS.

4.2.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

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

1. Uso Residencial.
 - a. Residencial unifamiliar y bifamiliar.
 - b. Residencial colectiva.
 - c. Residencia comunitaria.
2. Uso Terciario.
 - a. Comercial.
 - b. Oficinas.
 - c. Recreativo.
3. Uso Turístico.
4. Uso Industrial.
 - a. Almacenaje y distribución.
 - b. Industrial productivo.
 - c. Agroindustrial.
5. Uso Dotacional.
 - a. Equipamientos.
 - b. Espacios Libres y Zonas Verdes.
 - c. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
6. Uso de Comunicaciones y Aparcamiento.
7. Uso de Actividades Agrícolas.
8. Uso Actividades Ganaderas y de Crianza de otros animales.
9. Uso de Explotación forestal.
10. Uso de Extracción de recursos minerales.
11. Otras actividades.

4.2.2 CONDICIONES DE LOS USOS.

Los usos se implantarán con arreglo a lo establecido para cada uno de ellos en los siguientes apartados, sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por las Normas Urbanísticas, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, así como en la normativa sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

4.3 USO RESIDENCIAL.

4.3.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

- A. Residencial unifamiliar (RU-a):** Una única vivienda situada en cada parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de viviendas en los que dentro de una única parcela registral se configuren subparcelas unifamiliares privativas, diferenciadas de zonas comunes compartidas. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No se podrán plantear este tipo de conjuntos en parcelas de superficie inferior a 1.000 m².
2. El número máximo de viviendas admisibles en el conjunto será el número entero igual o inmediatamente inferior al resultado de dividir la superficie total de la parcela por el tamaño mínimo de parcela para segregaciones, establecido en la ordenanza zonal correspondiente.
3. Se establece un máximo de 10 viviendas para estos conjuntos agrupados.
4. La superficie mínima de las subparcelas privativas se establece en 100 m². Todas ellas tendrán acceso desde la zona común, con un frente mínimo de 6 metros.
5. La parcela comunal se destinará únicamente a accesos peatonales comunes, zonas deportivas comunes al aire libre y zonas ajardinadas. No se podrá acotar ni lotear para utilización independiente vinculada a las subparcelas.
6. La superficie total construida y la ocupación sobre la parcela será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie total del conjunto.
7. En cualquier caso, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tamaño y frente mínimo, tipología de edificación, alturas, etc.

- B. Residencial bifamiliar (RU-b):** Se considera vivienda bifamiliar cuando en una misma parcela se alojan dos viviendas, compartiendo un único edificio y conservando el resto de características de la categoría **RU-a**.

- C. Residencial multifamiliar o colectiva (RM):** sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- D. Residencia Comunitaria (RC):** correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

4.3.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Entre tanto la Comunidad Autónoma de Castilla y León no apruebe una disposición que regule de forma específica las condiciones de habitabilidad para las viviendas en la región, se establece en el presente artículo una regulación provisional con ámbito municipal, que quedará automáticamente sustituida por aquella en el momento en que llegara a aprobarse.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías del uso residencial, las siguientes:

4.3.2.1 REQUISITOS BÁSICOS

1. **HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:** En el ambiente interior del edificio se alcanzan unas condiciones aseguradas de salubridad y estanqueidad por

las instalaciones y cerramientos proyectados, y se garantiza una adecuada gestión de los residuos generados por el uso residencial, que no deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato. Se cumplirán las exigencias básicas de salubridad HS1, HS 2, HS 3, HS 4 y HS 5 del CTE.

2. **PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO:** Los valores de aislamiento acústico a ruido aéreo y de impacto de los diversos elementos constructivos proyectados se ajustan a los valores exigidos por el DB-HR de Protección contra el Ruido en los edificios, asegurando que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. Se cumplirá la exigencia básica de protección frente al ruido HR del CTE, así como las prescripciones de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
3. **AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO:** Las viviendas dispondrán de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad de situación, del uso previsto y del régimen de verano e invierno. Las características de aislamiento e inercia térmica, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permitirán, junto a las instalaciones térmicas proyectadas un uso racional de la energía necesaria. Se cumplirán las exigencias básicas de ahorro de energía HE0, HE 1, HE 2, HE 3, HE 4 y HE 5 del CTE.

4.3.2.2 DIMENSIÓN MÍNIMA.

1. La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a treinta y cinco (35) m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.
2. Excepcionalmente, en casos de edificaciones ya existentes, se admitirán obras de Rehabilitación y Reforma sobre viviendas de superficies inferiores, hasta una superficie útil mínima de veinticuatro (24) m².
3. Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.
4. Para el uso residencial comunitario, serán de aplicación las condiciones del Uso Hotelero.

4.3.2.3 CONDICIONES DE ACCESO, ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

1. La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que tenga acceso directo desde la calle, sin interferir con otras viviendas, ya sea de forma directa o a través de portal común.
2. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior por medio de un hueco de dimensiones y forma conforme a lo previsto en el CTE. Cuando la iluminación y ventilación se produzca a través de un patio, este deberá cumplir las condiciones del artículo 5.9.6 de la presente normativa.
3. Los aseos y baños podrán ser ventilados mediante chimeneas de ventilación o sistemas mecánicos, cumpliendo lo establecido en el CTE-DB-HS3.

4.3.2.4 CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice la dotación mínima establecida por la CHT para las características del municipio, y que asegure un

caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantizará la potencia mínima según su superficie útil.
3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala la normativa aplicable sobre instalaciones sanitarias, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable. En Suelo No Urbanizable se utilizará un sistema de recogida de aguas residuales mediante depósito estanco, que deberá contar con la autorización de vertido a la EDAR de Candeleda, conforme al Plan de Gestión de Vertidos Municipal.
4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
5. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.
6. De ascensores.
 - a. Será exigible ascensor en los edificios multifamiliares de nueva planta en las condiciones de la legislación sobre accesibilidad vigente y del Código Técnico de la Edificación (o figura que sustituya a éste). Se exime de esta condición a las edificaciones incluidas en la zona de Ordenanza RC.
 - b. Los edificios multifamiliares de nueva planta no incluidos en el punto anterior deberán disponer de las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil instalación posterior de un ascensor practicable. Se definirá en el proyecto el espacio para su posible ubicación, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable. Estará previsto de forma que no sea necesario modificar la cimentación, estructura ni instalaciones existentes en el momento de la instalación, siendo posible realizar las obras en el espacio comunitario del edificio, sin interferir en otros espacios. El espacio así descrito, tendrá la consideración de elemento común del edificio y así figurará en la Declaración de Obra Nueva y/o Escritura de División Horizontal.
 - c. En aquellos edificios que requieran la instalación de ascensores se hará en número de uno por cada dieciséis viviendas o fracción.

4.3.2.5 PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de un salón-comedor, una cocina, un dormitorio doble y un baño. El salón-comedor y la cocina podrán constituir una única pieza.

Se establecen las siguientes dimensiones de superficie útil mínima para cada una de estas piezas.

1. Cocina: 5 m², con ancho mínimo de 1,6 m.
2. Salón-comedor: 10 m². Si constituye una única pieza con la cocina, el conjunto tendrá una dimensión mínima de 14 m².
3. Dormitorio: 6 m² el individual y 10 m² el doble, de superficie útil sin armarios.
4. Baño (inodoro, lavabo y ducha): 3 m².

5. Aseo (inodoro, lavabo): 1,50 m².
6. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose producir estrechamientos puntuales de longitud no superior a cuarenta (40) centímetros, que dejen un ancho libre no inferior a setenta (70) centímetros.
7. La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos treinta centímetros (2,30 m) en vestíbulos, cocinas, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

4.3.2.6 OTRAS CONDICIONES.

1. Será obligada la existencia de un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios.
2. No se permitirán viviendas completamente situadas en planta sótano o semisótano.
3. No se permitirán piezas vivideras en planta sótano o semisótano.
4. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.
5. La previsión de plazas de aparcamiento será de 1 plaza por nueva vivienda o por cada 110 m² construidos de nueva vivienda o fracción, en aquellos solares de superficie superior a 150 m² en los que se proyecten más de cuatro viviendas. Esta condición se aplicará de forma general sin perjuicio de otras más específicas definidas para cada zona de ordenanza (Capítulo 12).
6. Tendederos: Excepto en las Zonas de Ordenanza donde expresamente se indique, se deberá cumplir que toda vivienda de más de un dormitorio cuente con un tendedero abierto al exterior de al menos dos metros (2 m) de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester. Deberán cumplir las condiciones estéticas, de higiene y seguridad establecidas por la Normativa para las fachadas en lo relativo a materiales, composición, etc., garantizando la ocultación de la ropa y otros elementos que pudieran tener en su interior.

4.4 USO TERCIARIO

4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

4.4.1.1 TERCIARIO DE OFICINAS (TO).

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Se establecen las siguientes categorías:

1. **Despacho profesional doméstico (TO1):** Actividades profesionales susceptibles de desarrollarse en un edificio de uso residencial, en las condiciones reguladas para el uso de vivienda, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención

sanitaria o higiénica a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comprendidas en las categorías TO-2, TO-3 o TC.

2. **Oficinas con atención al público (TO2):** Oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
3. **Oficinas sin atención al público (TO3):** Oficinas donde las empresas de servicios desarrollan su actividad y/o alojan sus sedes, sin presencia de actividad comercial cara al público.

4.4.1.2 TERCARIO COMERCIAL (TC).

Se entiende por actividad comercial la que consiste en situar u ofrecer en el mercado productos y mercancías, así como la prestación al público de determinados servicios que constituyen un acto de comercio.

Tendrán la consideración de establecimientos comerciales toda instalación inmueble de venta al por menor en la que el empresario ejerce su actividad de forma permanente; o toda instalación móvil de venta al por menor en la que el empresario ejerce su actividad de forma habitual

Conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León (DL 2/2014, de 28 de agosto); al objeto de establecer diferencialmente para cada tipo de establecimiento las exigencias propias de la normativa urbanística, los establecimientos comerciales se agrupan en las siguientes categorías:

1. **Local comercial (TC1):** Establecimiento de carácter individual, con una superficie computable de venta al público inferior a 2.500 m².
Se señala como categoría específica la **TC1a**, que corresponde a quioscos en espacios libres.
2. **Centro Comercial (TC2):** Establecimientos comerciales de carácter colectivo, integrados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios compartiendo imagen y elementos o servicios comunes y que han sido proyectados conjuntamente con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente; con una superficie computable de venta al público inferior a 2.500 m².
3. **Gran establecimiento comercial (TC3):** Establecimientos comerciales individuales o colectivos, con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados.
4. **Venta ambulante o no sedentaria (TC4):** La realizada fuera de un establecimiento comercial permanente, de forma habitual, ocasional, periódica o continuada; en los perímetros o lugares debidamente autorizados; y en instalaciones desmontables o transportables, incluyendo los camiones-tienda.

4.4.1.3 TERCARIO RECREATIVO (TR).

Entre los usos recreativos se distinguen las siguientes categorías:

1. **Establecimientos de Restauración (TR1):** Son locales acondicionados para la elaboración de comidas o bebidas para ser consumidas en el propio local, en áreas anejas vinculadas al mismo, o en otros establecimientos. Se ajustarán a lo previsto por

el Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regulan los establecimientos de restauración en Castilla y León.

Se señala como variante específica la TR1a, que corresponde a terrazas y veladores en espacios libres.

Conforme al artículo 4 del mencionado Decreto 12/2016, dentro de este uso se distinguen las siguientes subcategorías:

- a. Restaurantes: Establecimientos que, disponiendo de cocina y comedor, venden a sus clientes servicios de restauración, mediante la oferta de carta de platos o menús y cartas de vinos, para su consumo preferentemente en el mismo local donde se desarrolla la actividad. El comedor deberá estar independizado de las restantes instalaciones. Los alimentos servidos serán elaborados en la cocina del propio establecimiento.
 - b. Salones de banquetes: Establecimientos para eventos privados, con asistencia restringida a un grupo acotado previamente en la contratación del servicio; donde de manera profesional y permanente se sirven, con servicio de mesas, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local, sin llegar a constituir una actividad de bar, cafetería o restaurante. Podrá tener cocina propia o abastecerse mediante servicios de catering. En estos locales puede realizarse la actividad de baile, siempre que sea única y exclusivamente para el público asistente al evento.
 - c. Cafeterías: Establecimientos de pública concurrencia donde durante el horario de funcionamiento se venden al público ininterrumpidamente comidas y bebidas, preparadas mediante sistemas de elaboración rápida, compuestas por platos simples o combinados, para ser consumidos en el propio local, tanto en barra o mostrador como en mesas, no necesitando disponer de comedor diferenciado. Los alimentos servidos pueden elaborarse en la cocina del propio establecimiento o bien proceder de una empresa de catering o cocina industrial debidamente inscrita en el Registro Sanitario de Industrias.
 - d. Bares y taperías: Locales que disponen de barra, y adicionalmente servicio de mesas, para la venta al público de bebidas acompañadas o no de tapas o raciones para aperitivos, bocadillos y repostería, para consumo en el propio local. No se pueden servir almuerzos ni cenas. Puede disponer de aparatos generadores de calor como cafeteras y hornos de microondas con la única finalidad de calentar tapas o bocadillos, pueden tener o no cocina para elaborar alimentos cocinados en el propio establecimiento tipo raciones; asimismo, pueden servir tapas cocinadas procedentes de una empresa de catering o cocina industrial debidamente inscrita en el Registro Sanitario de Industrias.
 - e. Degustaciones: Locales con venta de bebidas y alimentos, con posibilidad de consumo en el local a modo de prueba o cata de los productos que se venden, sin llegar a constituir una actividad de bar, cafetería o restaurante. Se asimilarán a la categoría de bar a efectos de condiciones y autorizaciones.
 - f. Catering: Integran esta modalidad los establecimientos que, disponiendo de cocina propia, presten servicios de restauración a sus clientes, pudiendo utilizar medios propios o ajenos, mediante la oferta de platos simples, menús, buffet, cócteles o incluso carta de platos, para ser consumidos en instalaciones ajenas al propio establecimiento. Se asimilan a la categoría de restaurante a los efectos de establecer las condiciones aplicables a las instalaciones de cocina.
2. **Establecimientos de Ocio (TR2):** Establecimientos cerrados y cubiertos donde se ofrecen al público actividades recreativas con fines de ocio, entretenimiento o diversión,

ya sea como espectadores o como participantes. Comprende las actividades recogidas en el apartado B-5 del Anexo Único de la Ley Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León, distinguiéndose las siguientes subcategorías.

- a. Discotecas: son establecimientos e instalaciones destinados principalmente a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que se sirven bebidas, que disponen de una o más pistas para la práctica del baile y actividades análogas. Dispondrán de guardarropía. No pueden ofrecer servicio de cocina.
 - b. Salas de Fiesta: son establecimientos e instalaciones destinadas principalmente para ofrecer al público a cambio de un precio desde un escenario actuaciones de variedades o musicales en directo. Podrán servir bebidas así como ofrecer servicio de cocina, y dispondrán de escenario, una o varias pistas de baile para el público, de guardarropía y de camerinos.
 - c. Pubs y karaokes: son establecimientos e instalaciones destinados fundamentalmente al servicio de bebidas. Dispondrán de ambientación musical con o sin participación activa del público en dicha ambientación, llamándose en el primer caso karaoke y en el segundo pub. Podrán disponer de una pista de baile en la que únicamente podrán desarrollarse las actividades recreativas de baile y karaoke por parte del público. No podrán ofrecer servicio de cocina.
 - d. Bares especiales: son establecimientos e instalaciones permanentes, dedicados principalmente al servicio de bebidas al público para su consumo en el interior del establecimiento o instalación, que disponen de ambientación musical. No podrán disponer de pista de baile ni ofrecer servicio de cocina.
 - e. Ciber-café: son aquellos establecimientos e instalaciones que pueden ofrecer el servicio de cocina propio de cafetería y están dotados de equipos informáticos individuales o en red conectados a Internet, en los que se ofrecen a los usuarios, a cambio de un precio, servicios telemáticos, de información o de entretenimiento distintos de los juegos recreativos o de azar.
 - f. Café cantante: Establecimiento público en el que se desarrollan actuaciones musicales en directo, sin pista de bailes para el público. En el mismo se podrá ofrecer servicio de comida y de bebida. Deberá de disponer de escenario y camerinos.
 - g. Bolera: son aquellos establecimientos públicos e instalaciones especialmente habilitados para el desarrollo del juego de los bolos como principal actividad recreativa. Podrán disponer de ambientación musical y servir bebidas pero no podrán ofrecer servicio de cocina.
 - h. Salas de exhibiciones especiales: son aquellos establecimientos e instalaciones preparados para exhibir material audiovisual o para realizar actuaciones en directo en los que el espectador se ubica en cabinas individuales o espacios adaptados equivalentes.
 - i. Locales multiocio: son aquellos establecimientos e instalaciones especialmente habilitados para la realización de dos o más actividades de ocio y entretenimiento compatibles.
3. **Establecimientos de juego (TR3):** Establecimientos destinados a las actividades propias del el juego y las apuestas en sus distintas modalidades y cualesquiera otras actividades relacionadas con las mismas. Conforme al artículo 12 de la Ley 4/1998, de 24 de junio, reguladora del Juego y de las Apuestas de Castilla y León, se distinguen las siguientes subcategorías:

- a. Casinos de juego.
 - b. Salas de bingo.
 - c. Salones de juego.
 - d. Casas de apuestas.
4. **Espectáculos públicos (TR4)**. Son aquellos actos de pública concurrencia que tienen por objeto el desarrollo de actividades, representaciones, exhibiciones, proyecciones o audiciones de carácter artístico, cultural, deportivo o análogo. Comprende las actividades recogidas en el apartado A del Anexo Único de la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León, distinguiéndose las siguientes subcategorías.
- a. Espectáculos cinematográficos.
 - b. Espectáculos teatrales y musicales.
 - c. Espectáculos circenses.
 - d. Espectáculos varios.
5. **Otras actividades recreativas (TR5)**: Parques de atracciones, exhibición de animales, actividades feriales; verbenas y celebraciones populares, y otras actividades ocasionales.

4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.

4.4.2.1 TERCIARIO DE OFICINAS.

1. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas / día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja. Las comunicaciones entre distintas plantas de las oficinas deberán ser independientes de las de otros usos.
3. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
4. La dotación mínima de aseos será:
 - a. Para el personal:
 - i. Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
 - ii. Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
 - b. En caso de oficinas con atención al público, se dispondrán aseos independientes para hombres y mujeres, con un inodoro por cada cincuenta plazas o fracción y un lavabo por cada cien plazas o fracción.
5. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
6. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en planta sótano.

7. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotados de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.
8. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).
9. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).
10. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados útiles (500 m²).
11. Para los edificios de nueva planta y uso exclusivo, se dispondrá como mínimo:
 - a. Con afluencia de público inferior a 50 personas / día: Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles de superficie de oficina.
 - b. Con afluencia de público igual o superior a 50 personas / día: Dos plazas de aparcamiento, por cada 100 m² útiles de superficie de oficina.

4.4.2.2 Terciario Comercial.

1. En categoría TC-3, de grandes establecimientos comerciales:
 - a. Para su implantación, se requerirá la licencia comercial de gran establecimiento prevista en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León (Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto). Corresponde otorgar esta licencia a la Consejería autonómica competente en materia de comercio.
 - b. Serán de aplicación las condiciones que recoge el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
2. En Categoría TC-1 se distingue en cuanto a situación los locales comerciales de **venta de productos** y los de **servicios de carácter no dotacional**, tales como servicios higiénicos y estéticos personales, sanitarios (clínicas), ocio no encuadrable en la categoría de uso terciario recreativo, etc.
 - a. Los locales destinados a venta de productos deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. Se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - i. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano no sea superior a 3 metros.
 - ii. La utilización de las plantas sótano y semisótano será insegregable de la planta baja. La superficie de sótano o semisótano destinada a sala de ventas y/u oficina supondrá como máximo un 20% añadido a la superficie de la planta baja de la que se sirve.
 - iii. Para el conjunto de los usos ligados a la actividad (sala de ventas, oficina, almacenes y servicios para el personal) la planta sótano o semisótano no podrá tener una superficie mayor del doble de la superficie en planta baja.
 - iv. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras que cumplan el mínimo establecido en el CT DBSI.

- v. Para uso exclusivo de almacenaje se permitirá la reducción del ancho de escaleras a un metro, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por otras normativas que fueran de aplicación.
 - b. Los locales de servicios de carácter no dotacional incluidos en este uso podrán situarse en otras plantas de la edificación, debiendo cumplir las condiciones establecidas para el uso de oficinas o el asimilable de entre los usos dotacionales.
- 3. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m² y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
- 4. Si la actividad comercial comparte el edificio con el uso residencial, deberá cumplir lo siguiente:
 - a. Contará con accesos, escaleras y ascensores independientes.
 - b. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego conforme al CTE DB-SI.
 - c. El local estará dotado de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
- 5. La dotación mínima de aseos será:
 - a. Para el personal:
 - i. Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
 - ii. Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción.
 - iii. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
 - b. Para el público:
 - i. Si la superficie de venta es superior a 100 m² e inferior a 300 m², excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener al menos un aseo compuesto por un inodoro y un lavabo.
 - ii. Si la superficie de venta es superior a 300 m², excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros) compuestos por un inodoro y un lavabo por cada 200 m² o fracción.
 - iii. Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
- 6. Salvo en las Zonas de Ordenanza donde expresamente se indique otra cosa, la altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, en edificios de obra nueva, será:
 - a. Trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y piso en edificios de uso exclusivo;
 - b. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de la zona, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm);
 - c. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano;
 - d. Doscientos treinta centímetros (230 cm) en aseos.
- 7. Los niveles de ruidos y vibraciones se ajustarán a lo establecido en los Anexos de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León.

8. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación en razón de la naturaleza y uso de la instalación.
9. Las dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público deberán cumplir la Normativa de Accesibilidad vigente.
10. Dotación de aparcamientos para edificios de obra nueva:
 - a. Categorías TC1 y TC2 a partir de 500 m² de superficie de venta:
 - i. Establecimientos especializados en bienes de consumo cotidiano (alimentación, droguería y perfumería): Dos plazas de aparcamiento por cada 50 m² de superficie de venta.
 - ii. Otros establecimientos: Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta.
 - b. Categoría TC3: Conforme a las previsiones del artículo 9 del Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
 - c. Para todas las categorías TC1 y TC2, a partir de 500 m² de superficie de venta, la reserva de aparcamientos establecida para cada una de ellas, podrá resolverse en parcelas colindantes.
 - d. Las anteriores dotaciones mínimas no serán de aplicación en las siguientes situaciones:
 - i. Zonas de Ordenanza donde expresamente se indique su no aplicabilidad.
 - ii. Aquellas actuaciones donde se justifique su imposible cumplimiento por problemas de accesibilidad, forma y dimensiones de las parcelas, características del subsuelo, etc.
11. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:
 - a. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).
 - b. En los locales de categoría 2ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm).
 - c. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).
12. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).
13. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m²), que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.
14. En edificaciones tradicionales situadas en el área del Casco Antiguo Residencial, se permitirá la implantación de usos comerciales aun cuando no se cumplan las condiciones anteriores, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad suficientes.
15. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

4.4.2.3 Terciario Recreativo.

Con carácter general, todos los establecimientos públicos e instalaciones permanentes incluidos en esta categoría, deberán cumplir las condiciones técnicas y de seguridad recogidas en el artículo 7 de la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León; con atención especial al Plan de Emergencias previsto en el punto 2 de dicho artículo.

Adicionalmente, en función de las actividades concretas desarrolladas, cumplirán las siguientes condiciones específicas.

1. TR-1: Establecimientos de Restauración.

- a. Cumplirán las condiciones que correspondan, en función del tipo de establecimiento, del Capítulo II del Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León.
- b. Conforme a lo previsto en el Anexo I de la Ley 7/2006, de 2 de octubre; cuando dispongan de acompañamiento musical procedente de cualquier emisor, su nivel de emisión medido en el interior del establecimiento, estará limitado de la siguiente manera:
 - i. En las subcategorías de cafetería, café-bar o bar, a un máximo de 50 decibelios en horario diurno y de 40 en horario nocturno.
 - ii. En las subcategorías de Pizzería, Hamburguesería, Bocatería y similar, a un máximo de 40 decibelios en horario diurno y 30 en horario nocturno.

2. TR-2. Establecimientos de Ocio. Se cumplirán las condiciones previstas la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León; en particular las establecidas para cada tipo de local en el apartado B-5 de su Anexo único.

3. TR-3. Establecimientos de Juego. Se regularán por lo previsto en la siguiente normativa:

- a. Ley 4/1998, de 24 de junio, reguladora del Juego y de las Apuestas de Castilla y León.
- b. Reglamento de máquinas de juego y de los salones recreativos y de juego de la Comunidad de Castilla y León (Decreto 12/2005, de 3 de febrero); con atención especial a las condiciones establecidas para los Salones de Juego en su Anexo I.

4. TR-4. Espectáculos públicos. Se cumplirán las condiciones previstas en la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León; en particular las establecidas para cada tipo de espectáculo en el apartado A de su Anexo único.

5. TR-5. Otras actividades recreativas. Estarán reguladas con carácter general por lo previsto en la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León; y con carácter particular por lo previsto en la legislación y normativa sectorial que les sea de aplicación.

4.5 USO TURÍSTICO.

4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como **USO TURÍSTICO (TU)** el destinado al alojamiento temporal de turistas y residentes ocasionales, constituido por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado.

El uso turístico se desarrollará en instalaciones y espacios comunes adecuados a las actividades propias de los visitantes, y se dotará del alojamiento necesario para hospedarlos en modalidades diferentes, conforme a la clasificación de alojamientos turísticos recogida en el artículo 30 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

1. **TU-1: Alojamiento hotelero:** Establecimientos turísticos que ocupan uno o varios edificios próximos, o parte de ellos, dedicados a dar hospedaje al público en general. Entre ellos se distinguen los siguientes tipos:
 - a. Hotel: establecimiento cuyas dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas y, en su caso, escaleras y ascensores de uso exclusivo.
 - b. Hotel apartamento: establecimiento que cuente con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.
 - c. Motel: establecimiento situado a menos de 500 metros del eje de la carretera, que facilita alojamiento en habitaciones con entradas independientes y que disponen de garaje o aparcamiento cubierto en número equivalente a las unidades de alojamiento.
 - d. Hostal: establecimiento que reúna unos requisitos sobre dimensiones, estructura, características del establecimiento o servicios que no alcancen los niveles exigidos para los hoteles.
 - e. Pensión: establecimiento que reúna unos requisitos sobre dimensiones, estructura, características del establecimiento o servicios que no alcancen los niveles exigidos para los hostales.
2. **TU-2: Alojamiento de turismo rural:** Establecimientos turísticos en inmuebles situados en el medio rural y que cuenten con especiales características de construcción, tipicidad e integración en el entorno y que se publiciten como tales.
 - a. Hotel rural: establecimiento cuyas dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas y, en su caso, escaleras y ascensores de uso exclusivo.
 - b. Posada: establecimiento ubicado en un edificio con valor arquitectónico tradicional, histórico, cultural o etnográfico. Este valor deberá ser comprobado por la Administración para lo cual solicitará los informes técnicos necesarios de conformidad con lo que se determine reglamentariamente.
 - c. Casa rural, entendiéndose por tal aquel establecimiento que esté situado en una vivienda que ocupe la totalidad de un edificio o una parte del mismo, con salida propia a un elemento común o a la vía pública, constando a lo sumo de planta baja, primero y bajo cubierta. El régimen de explotación de la casa rural se determinará reglamentariamente.
3. **TU-3: Apartamento turístico:** Establecimientos turísticos en bloques o conjuntos de pisos, casas, bungalós, chalés o similares que ofrezcan alojamiento turístico, y se publiciten como tales, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo, en condiciones que permitan su inmediata ocupación. Comprenderá, en su caso, los servicios e instalaciones comunes incluidas en el bloque o conjunto en que se encuentren.
4. **TU-4: Camping:** Establecimientos turísticos situados en un terreno delimitado, dotados de las instalaciones y servicios destinados a facilitar la estancia temporal en tiendas de campaña, remolques habitables, autocaravanas o cualquier elemento similar fácilmente transportable, así como en cabañas de madera y en elementos habitables tipo casa móvil o bungaló. No se podrán instalar unidades de acampada distintas de las establecidas por la

normativa turística, ni superar las unidades de acampada permitidas en los porcentajes establecidos.

5. **TU-5: Albergue en régimen turístico:** Establecimientos turísticos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de manutención, pudiendo ofertar la práctica de actividades de ocio, de educación o en contacto con la naturaleza.
6. **TU-6: Vivienda de uso turístico:** Se trata de pisos, casas, bungalós, chalés u otros inmuebles análogos, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, que son comercializados o promocionados en canales de oferta turística para ser cedidos temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento turístico y a cambio de contraprestación económica.

4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Los establecimientos turísticos estarán sujetos a las condiciones particulares de su normativa específica de aplicación, en función de la clase, tipo y categoría en la que se encuadren, de entre las siguientes.

1. **TU-1: Alojamiento hotelero:** Se ajustarán a las condiciones previstas en el Decreto 65/2015, de 8 de octubre, por el que se regulan los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero en la Comunidad de Castilla y León, en función del tipo y categoría a la que pertenezcan.
2. **TU-2: Alojamiento de turismo rural:** Se ajustarán a las condiciones previstas en el Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León, en función del tipo y categoría a la que pertenezcan.
3. **TU-3: Apartamento turístico:** Se ajustarán a las condiciones previstas en el Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León, en función del tipo y categoría a la que pertenezcan.
4. **TU-4: Camping:** Se ajustarán a las condiciones previstas en el Decreto 9/2017, de 15 de junio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de Camping en la Comunidad de Castilla y León, en función del tipo y categoría a la que pertenezcan.
5. **TU-5: Albergue en régimen turístico:** Se ajustarán a las condiciones previstas en el Decreto 22/2018, de 26 de julio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de albergue en régimen turístico en la Comunidad de Castilla y León, en función del tipo y categoría a la que pertenezcan.
6. **TU-6: Vivienda de uso turístico:** Se ajustarán a las condiciones previstas en el Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León, en función del tipo y categoría a la que pertenezcan.

4.6 USO INDUSTRIAL.

4.6.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Las actividades industriales corresponden al conjunto de operaciones necesarias para la obtención, transformación, transporte, distribución y almacenaje masivo de productos naturales o derivados.

A efectos de su regulación diferenciada en las presentes Normas Urbanísticas, se distinguen las siguientes categorías:

1. **IA: Almacenaje y distribución.** Depósito y acopio de mercancías, logística y distribución.
2. **IP: Industrial Productivo.** Actividades productivas no agroalimentarias
3. **IG: Industrial Agroalimentario.** Actividades agroindustriales relacionadas con la alimentación.

Dentro de estas categorías cabe distinguir a su vez una serie de tipos, conforme a lo descrito a continuación.

4.6.1.1 USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN (IA).

Se trata de las actividades propias del depósito y acopio de mercancías, logística y distribución.

Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes tipos:

1. **Industria Escaparate (IA1):** Almacenaje con componente de venta asociado.
2. **Almacenaje y logística (IA2):** Sólo almacenaje y distribución, sin venta.
3. **Depósito y almacenamiento al aire libre (IA3):** Materiales, maquinaria, vehículos, etc.

4.6.1.2 USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP).

A efectos de lo regulado en la presente normativa, se entenderá por industria productiva el conjunto de actividades industriales dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados. Quedan excluidas las industrias agroalimentarias, recogidas en una categoría específica.

Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes tipos:

1. **Compatibles (IP1):** Actividades industriales sometidas al régimen de comunicación ambiental previsto en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre); en concreto:
 - a. Actividades artesanales comprendidas en el ámbito de aplicación del Decreto 74/2006, de 19 de octubre, por el que se regula la artesanía en Castilla y León; entendiéndose por tales las destinadas a la creación, producción, transformación, reparación y restauración de bienes artísticos y tradicionales y bienes de consumo, así como las prestaciones de servicios, cuando en todas ellas la intervención personal y el conocimiento técnico constituyan el factor determinante en el resultado final del proceso productivo o del servicio prestado; siempre que se desarrollen en locales con superficie útil no superior a 500 m². A efectos de su regulación diferenciada se establecen las siguientes subcategorías:
 - i. Artesanía artística tradicional, caracterizada por la realización de las piezas artesanas conforme a las técnicas tradicionales, conservando sus rasgos etnográficos y de identidad.
 - ii. Artesanía creativa, caracterizada por la realización de las piezas conforme a técnicas artesanas y cuya peculiaridad son la creación y la innovación.
 - iii. Artesanía de servicios, formada por las actividades u oficios artesanos que realicen trabajos de reparación y mantenimiento de productos artesanos o históricos, así como los que presten servicios personales.
 - iv. Artesanía de bienes de consumo no alimentario, la constituyen las demás actividades y oficios artesanos no encuadrados en ninguna de las anteriores.

- b. Actividades incluidas en las agrupaciones 43, 44, 45, 47, 49 y 69 del Anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en locales con superficie útil no superior a 750 m².
 - c. Actividades en locales con superficie inferior a 500 m², de la siguiente naturaleza: relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, confección, peletería y guarnicionería, cestería, encuadernación; actividades auxiliares de la construcción, tales como albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, carpintería metálica, cerrajería, calefacción y aire acondicionado; reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable.
 - d. Instalaciones de almacenamiento de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos para autoconsumo.
 - e. Instalaciones térmicas de potencia inferior a 20 MW incluyendo las redes de distribución de calor y frío.
 - f. Instalaciones de generación energética, calefacción y agua caliente en cualquier tipo de edificación existente a partir de energía eólica, solar u otras fuentes renovables siempre que no impliquen la combustión de sustancias.
2. **Incompatibles (IP2):** Actividades industriales sometidas al régimen de licencia ambiental previsto en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre).
3. **Excepcionales (IP3):** Actividades industriales sometidas al régimen de autorización ambiental previsto en el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre); en concreto:
- a. Las incluidas en el Anexo I del Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (RDL 1/2016, de 16 de diciembre).
 - b. La fabricación de neumáticos.
 - c. La fabricación y montaje de vehículos de motor y fabricación de motores para vehículos.

4.6.1.3 INDUSTRIAL AGROALIMENTARIO (IG).

A efectos de lo regulado en la presente normativa, se entenderá por **Industria Agroalimentaria** el mismo conjunto de actividades industriales definidas para la Industria Productiva, pero referido a la obtención, transformación, transporte, distribución y almacenaje masivo de productos agroalimentarios.

Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes tipos:

- 1. **Compatibles (IG1):** Actividades agroindustriales sometidas al régimen de comunicación ambiental previsto en el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre), siempre que no requieran someterse a Evaluación de Impacto Ambiental por no superar los umbrales del Grupo 2 del Anexo II de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.
- a. Instalaciones de manipulación, procesado y envasado de productos agrícolas y hortícolas.
- b. Mataderos e instalaciones de procesado de productos cárnicos y alimentos de origen animal excepto las fundiciones de grasas y gestión de residuos SANDACHS distintas de taxidermistas y plantas intermedias y almacenes.
- c. Harineras y otras transformaciones de cereales.

- d. Instalaciones de procesado de leche y sus derivados.
 - e. Instalaciones de panadería, pastelería y similares.
 - f. Instalaciones para producción de bebidas alcohólicas y no alcohólicas a partir de productos agrícolas.
 - g. Instalaciones para producción industrial de organismos vegetales vasculares.
 - h. Instalaciones para producción de alimentos cocinados o precocinados.
2. **Incompatibles (IG2):** Las mismas actividades agroindustriales comprendidas en la categoría Compatible (IG1), cuando se den las siguientes circunstancias:
- a. Que sea preceptivo el sometimiento de la instalación a Evaluación de Impacto Ambiental, por superar los umbrales del Grupo 2 del Anexo II de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.
 - b. Que no proceda el trámite de autorización ambiental por no alcanzarse los umbrales mínimos establecidos en el apartado 9 del Anexo I del Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (RDL 1/2016, de 16 de diciembre).
3. **Excepcionales (IG3):** Actividades agroindustriales sometidas al régimen de autorización ambiental previsto en el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre). En concreto, las incluidas en el apartado 9 del Anexo I del Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación (RDL 1/2016, de 16 de diciembre).

4.6.2 CONDICIONES PARTICULARES.

4.6.2.1 CONDICIONES COMUNES

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

1. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 1/2015 de 12 de noviembre, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como aquellas disposiciones que la modifiquen o complementen, y cumplirán lo establecido por la legislación vigente sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo.
2. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica que en algunos casos establecen umbrales entre categorías, se tendrá en cuenta:
 - a. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
 - b. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
 - c. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
3. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

4. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
5. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3), y, en concreto, las siguientes:
 - a. Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.
 - b. Para las categorías IP2, IG2, IP3 e IG3, toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc.) que puedan alterar el flujo normal del efluente.
 - c. El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.
 - d. En el supuesto de existir agrupaciones de industrias, legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras, una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.
 - e. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.
 - f. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la Agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles responsabilidades individualizadas y su cuantía en el supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la Agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.
6. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
7. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
 - a. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
 - b. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
 - c. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
8. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que

garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

9. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1000 m²) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m²).
10. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad, a excepción de aquellas ordenanzas donde se permita expresamente.
11. La superficie destinada a oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso de producción o almacenaje, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

4.6.2.2 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO AGROINDUSTRIAL.

Los usos agroindustriales cumplirán las condiciones ambientales mínimas recogidas en el Anexo Único del Decreto 8/2018, de 5 de abril, por el que se modifica el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, y en relación con determinadas industrias agroalimentarias se determinan las condiciones ambientales mínimas y se regula el régimen de comunicación ambiental.

4.7 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

1. USO CULTURAL (EQ-C).

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:

- **Establecimientos de hasta 100 asistentes (C1).**
- **Establecimientos entre 100 y 300 asistentes (C2).**
- **Establecimientos de más de 300 asistentes (C3).**
- **Establecimientos para espectáculos al aire libre (C4).**

2. USO EDUCATIVO (EQ-E).

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:

- **Preescolar (E1).**
- **Educación Primaria (E2).**
- **Educación Secundaria (E3).**

- **Centros Universitarios (E4).**
 - **Otros centros educativos (E5).**
3. USO SANITARIO (EQ-S).
- Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.
- A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:
- **Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias** de menos de 200 m² útiles sin hospitalización. La superficie dedicada a este uso no superará el 50% de la superficie edificada **(S1)**.
 - **Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana** y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, con superficie útil mayor de 200 m², o en edificio exclusivo **(S2)**.
 - **Otros centros veterinarios (S3).**
4. USO ASISTENCIAL (EQ-A).
- Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.
- A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:
- **Sin residencia (A1).**
 - **Con residencia (A2).**
5. USO RELIGIOSO (EQ-R).
- Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.
- A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:
- Conjuntos destinados exclusivamente al **culto y reunión sin residencia aneja (R1)**.
 - Conjuntos destinados al **culto y reunión con residencia aneja (R2)**.
6. USO DEPORTIVO (EQ-D).
- Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.
- A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:
- **Pistas descubiertas (D1);**
 - **Pabellones, Estadios y Complejos (D2).**
 - **Gimnasios y otros espacios de entrenamiento (D3).** Instalaciones deportivas cubiertas sin espectadores: Canchas de pádel, fútbol sala, baloncesto, etc.
 - **Instalaciones deportivas extensivas (D4):** Campos de golf, instalaciones hípicas, circuitos de velocidad, etc.
7. USO ADMINISTRATIVO – INSTITUCIONAL (EQ-I).
- Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.
- A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:
- **Administrativo (I1).**

- Seguridad ciudadana (12).
- Defensa. Cuerpos y fuerzas de seguridad (13).

4.7.2 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.

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

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

I. ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, donde será también de trescientos cincuenta centímetros (350 cm).

II. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

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

III. ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las Normas Urbanísticas se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por 5.000 m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

IV. APARCAMIENTO.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción, las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

- A. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
- B. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
- C. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

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

V. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

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

VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen las administraciones competentes, y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- 1) Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados útiles de aula por alumno.
- 2) Para todas las categorías, se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.
- 3) Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
- 4) Se dispondrá alumbrado de emergencia de acuerdo con la Normativa Técnica vigente.

VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial para las zonas de residencia o internamiento.

VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

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

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

IX. CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

- A. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- B. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.
- C. Los usos asistenciales se regularán por la legislación sectorial vigente. En los aspectos no contemplados por dicha legislación se asimilarán a los usos sanitario y hotelero.

4.8 USO DOTACIONAL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.8.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

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

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

- **Áreas ajardinadas (EL1).** Corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- **Zonas Verdes (EL2).** Corresponde a los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- **Espacios libres de protección de cauces (EL3):** Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 12 de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

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

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

4.9 USO DOTACIONAL: SERVICIOS URBANOS.

4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Incluye los siguientes usos específicos.

1. uso de tanatorios y servicios funerarios (su1).

Deberán cumplir las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:

- Con crematorio (SU1a).

- Sin crematorio (SU1b).
- 2. Cementerios (SU2).
Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de Castilla y León (Decreto 16/2005). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximas a los núcleos existentes.
- 3. Servicios de limpieza (SU3).
Regulados por su normativa sectorial.
- 4. GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO (SU4).
Quedarán reguladas por la legislación sectorial vigente.
A los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:
 - Servicio de carburantes (SU4a)
 - Áreas de Servicio. (SU4b)
 - Recarga de vehículos eléctricos. (SU4c).
- 5. INSTALACIONES PARA INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS (SU5)
Reguladas por su normativa sectorial.

4.10 USO DOTACIONAL: INFRAESTRUCTURAS.

4.10.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

Incluye los siguientes usos específicos.

- A. Red de instalaciones (IF-R).
 1. Red de abastecimiento de agua,
 2. Red de saneamiento,
 3. Líneas eléctricas,
 4. Líneas de telecomunicaciones.
 5. Líneas de gas y oleoductos,
 6. Otras.
- B. Centros de Instalaciones (IF-C).
 1. Depósitos y tratamiento de aguas,
 2. Depuradoras,
 3. Áreas de producción de energía mediante fuentes no renovables y Centrales eléctricas convencionales.
 4. Áreas de producción de energía mediante fuentes renovables: fotovoltaica, termosolar, eólica, biomasa, etc.
 5. Centros o antenas de telecomunicaciones.

- 6. Vertederos y centros de reciclado (tratamiento de R.S.U., materiales inertes, desguace de coches, etc.).
- 7. Instalaciones de almacenamiento y distribución de gas.
- C. Infraestructuras singulares (IF-S).
Otras instalaciones no incluidas en apartados anteriores.

4.10.2 CONDICIONES PARTICULARES

Se regularán por la normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

En particular, se establecen las siguientes normas

I. ANTENAS DE TELEFONÍA.

Las antenas de telefonía estarán dispuestas de forma que permitan el uso de teléfonos en todo el término municipal, y al mismo tiempo la continuidad de la red general, siempre que cumplan los requisitos que establezca la normativa estatal o autonómica.

La instalación de antenas deberá ajustarse a lo establecido en los siguientes textos legales, y cualquier otro que los modificara o que fuera de aplicación:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Reglamento de la Ley 1/1998, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

Además deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las torres de telefonía podrán ser compartidas por los distintos operadores.
- En la categoría de Suelo Rústico Especialmente Protegido será necesaria la justificación de las medidas correctoras oportunas para paliar el posible impacto visual y ambiental de la implantación de las mismas.

II. INSTALACIONES DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.

En Suelo Rústico las instalaciones de producción de energías renovables precisarán una superficie de parcela con los tamaños mínimos indicados en cada categoría de suelo rústico para cada tipo de fuente energética.

4.11 USO DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.

4.11.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende las instalaciones destinadas a red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso y además los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, públicos o privados, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, plantas sótano y semisótano de la edificación, o espacio público exclusivo.

Incluye los siguientes usos específicos:

1. Redes de comunicaciones (C-R).
 - Red viaria (RV).
 - Red ferroviaria (RF).
2. Terminal de comunicaciones (C-T).
 - Helipuerto (T1).
 - Ferroviaria, Aeronáutica, Fluvial, Estación de Autobuses, etc. (T2).
3. **Garajes y aparcamientos (C-AP)**, que comprenden los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación. Se establece la siguiente clasificación a los efectos de definición de condiciones particulares de uso:
 - Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso **(AP1)**.
 - Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales **(AP2)**.
 - Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir **(AP3)**.
 - Estacionamientos de bicicletas **(AP4)**.
 - Estacionamientos subterráneos situados bajo espacio libre público o privado **(AP5)**.

4.11.2 REDES Y TERMINALES DE COMUNICACIONES.

Se regularán por la legislación sectorial vigente además de las condiciones particulares que pudieran ser impuestas desde las ordenanzas de aplicación.

4.11.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS.

Estas condiciones serán aplicables a los garajes y aparcamientos tanto públicos como privados.

1. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m² por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m² por vehículo.

2. DIMENSIONES MÍNIMAS.

- a. La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,40 x 4,50 m¹, con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 2,80m.
- b. El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, tendrán un ancho mínimo de 4,50 metros², pudiéndose reducir a 3,70 metros³ si se encuentran a menos de 60 grados.
- c. Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3,50 metros.

¹ Dimensiones que no podrán estar ocupadas por pilares.

² Dimensiones que no podrán estar ocupadas por pilares.

³ Dimensiones que no podrán estar ocupadas por pilares.

3. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- b. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

4. ACCESOS.

- a. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 10 metros, será de 3,50 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 10 metros será de 3 metros.
- b. Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 10 metros y de 4 metros para calles de más de 10 metros. En estos casos, el garaje dispondrá de un acceso independiente para peatones, ya sea diferenciando un paso de 1,20 m. en la rampa de acceso, o a través de portal o caja de escalera independiente.
- c. En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.
- d. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medido a eje, será, como mínimo, de 6 metros.
- e. Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:
 - i. Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.
 - ii. Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.
 - iii. Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje – aparcamiento de una vivienda unifamiliar.
- f. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.
- g. En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrán los accesos para peatones conforme a lo establecido en el CTE.
- h. Será obligatoria la identificación de las plazas de aparcamiento.
- i. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas del CTE. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

5. VENTILACIÓN.

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en el vigente CTE.

6. ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento y el CTE.

7. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones del CTE en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

8. DISTRIBUCIÓN.

- a. En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.
- b. El proyecto presentado para la solicitud de licencia, deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que se cumple el mínimo de 20 m² por plaza.

9. OTRAS INSTALACIONES.

- a. Se instalará, por cada 500 m² o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.
- b. En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un aseo con inodoro y lavabo.

10. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

- a. Superficie útil mínima: 14 m²
- b. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.
- c. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,50 metros.
- d. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,50 x 3,50 metros, que podrá tener pendiente, con un máximo del 8%
- e. Pendiente máxima de rampa: 20%.
- f. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.
- g. En promociones unitarias de 4 o más viviendas unifamiliares, se dispondrá un único acceso común para el aparcamiento de las distintas viviendas.

11. INFRAESTRUCTURA PARA LA RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS.

En correspondencia con lo previsto en el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52, se establecen los siguientes requisitos.

- a. En aparcamientos o estacionamientos permanentes, tanto públicos como privados, se preverá una estación de recarga por cada 40 plazas, con un mínimo de dos estaciones.
- b. En aparcamientos o estacionamientos colectivos en edificios de régimen de propiedad horizontal, se deberá ejecutar una conducción principal por zonas comunitarias (mediante, tubos, canales, bandejas, etc.), de modo que se posibilite la realización de derivaciones hasta las estaciones de recarga previstas en el apartado 3.2 de la (ITC) BT-52.
- c. No se permite la recarga de coches en la vía pública mediante conexión a la red interior de una parcela privativa colindante.
- d. En la vía pública, deberán efectuarse las instalaciones necesarias para dar suministro a las estaciones de recarga ubicadas en las plazas destinadas a vehículos eléctricos que estén previstas en el Planes de Movilidad Sostenible supramunicipales o municipales.

12. APARCAMIENTO DE BICICLETAS.

- a. El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:
- b. Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.
- c. El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.
- d. Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

4.12 USO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.

4.12.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se consideran agrícolas los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes categorías:

- 1. Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio (AA1).
- 2. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado (AA2), distinguiendo:
 - a. Secano.
 - b. Regadío a cielo abierto.
 - c. Regadío bajo protección
- 3. Almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo (AA3).
- 4. Almacenado, secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios naturales (AA4).
- 5. Secado, curado o fermentado de productos agrícolas por medios artificiales (AA5).

6. Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados (AA6).
7. Depósitos y balsas de almacenamiento de agua para riego, etc. (AA7)

4.12.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales sitos en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales.

Las condiciones de las construcciones quedan limitadas por las condiciones particulares de la clase de suelo en que se encuentren, con las siguientes limitaciones adicionales para los usos no regulados por legislación sectorial.

4.12.3 INVERNADEROS.

Se entiende por invernadero toda instalación construida con cerramientos translúcidos en sus paramentos verticales y cubiertas, destinada a explotación agrícola intensiva. Los cerramientos estarán constituidos por plásticos, cristales, mallas u otros elementos que favorezcan la transmisión de la radiación solar bajo condiciones controladas, con el fin de crear o controlar un microclima que influya positivamente en el ciclo vegetativo de las plantas.

Se distinguirán los siguientes tipos:

1. Invernaderos de compleja entidad.
 - a. Son aquellos invernaderos multitúnel, de estructura prefabricada a base de perfiles o tubos de acero, diseñada mediante cálculo para el soporte de cargas externas e internas, con fijación al suelo se realiza mediante la correspondiente cimentación.
 - b. Computarán edificabilidad y ocupación si la superficie cubierta es superior a 500 m².
2. Invernaderos de escasa entidad.
 - a. Invernaderos con estructura portante sencilla, fácilmente desmontable y trasladable, formada por soportes rígidos perimetrales e interiores atirantados entre sí, a base de rollizos de madera o tubos metálicos. En su parte baja se unen las mallas de la cubierta al suelo mediante vientos y horquillas que permiten colocar canalones para el desagüe de las aguas pluviales.
 - b. Computarán edificabilidad y ocupación si la superficie cubierta es superior a 1.500 m².
3. Invernaderos domésticos.
 - a. Invernaderos de estructura atirantada, con una superficie inferior a 500 m², utilizadas para cultivo de autoconsumo y/o producción artesanal.
 - b. Su superficie no computará edificabilidad ni ocupación.

4.13 USO DE ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.

4.13.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se incluyen en este grupo los usos primarios relativos a la crianza, cuidado, alojamiento, granjería y tráfico de animales, tanto para fines productivos como recreativos o de fomento y cuidado de los animales de compañía.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. GANADERÍA

Explotaciones productivas de ganado bovino, porcino, ovino, caprino, equino (no de equitación), gallinas, pollos, conejos y estruccionidos.

a. **Explotaciones ganaderas domésticas (AG1).**

Instalaciones ganaderas menores orientadas al autoconsumo doméstico, según está definido en las normas sectoriales de ganadería; y aquellas otras que no superen 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales de acuerdo con la tabla de conversión a unidades de ganado mayor que figura en el Anexo III del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (DL 1/2015, de 12 de noviembre); y siempre con un máximo de 100 animales.

b. **Ganadería intensiva (AG2).**

Explotaciones ganaderas no categorizables como domésticas, en las que el ganado se encuentra permanentemente estabulado bajo condiciones de temperatura, luz y humedad controladas de forma artificial, con el objetivo de optimizar el rendimiento en términos de producción / tiempo. Los animales se alimentan mediante sistemas mecanizados, en los que por una parte se introducen el agua y el pienso, y por otra se extraen de forma diferenciada productos y deyecciones.

c. **Ganadería extensiva (AG3).**

Explotaciones ganaderas no categorizables como domésticas, en las que el ganado no está permanentemente estabulado y se alimenta directamente a diente de pastos y/o frutos de dehesas, prados, pastizales, hierbas y rastrojos; ya sean propios, ajenos o comunales; y ya sea de forma permanente o temporal.

2. OTRAS EXPLOTACIONES

a. **Piscicultura (AG4).**

Comprende las actividades de crianza de peces en piscinas naturales o artificiales para su explotación comercial.

b. **Apicultura (AG5).**

Comprende las actividades de producción de miel y otros derivados de la tenencia de colmenas.

c. **Lombricultura, Helicicultura y similares (AG6).**

Comprende las actividades relacionadas con la producción de invertebrados para su comercialización.

d. **Núcleos zoológicos (AG7), que incluyen:**

- i. Centros para fomento y cuidado de animales de compañía: comprende los centros que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal y/o permanente de animales de compañía, y/o la

venta de pequeños animales para unir en domesticidad al hogar, incluyendo los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las escuelas de adiestramiento, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.

- ii. Establecimientos para la práctica de equitación: comprenden los establecimientos que albergan équidos con fines recreativos, deportivos o turísticos, incluyendo los picaderos, las cuadras deportivas, hipódromos, escuelas de equitación, cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre.
- iii. Agrupaciones varias: aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las citadas en el resto de las categorías relativas a núcleos zoológicos, incluyendo las perreras deportivas, reales o jaurías, canódromos, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares.

4.13.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CATEGORÍA AG-1

1. Conforme al artículo 3.4-b del Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León, los usos de la categoría AG-1 están excluidos del ámbito de aplicación de dicho decreto.
2. No obstante, en virtud de la presente Normativa se establecen como vinculantes para estas instalaciones las condiciones establecidas en el Anexo único de dicho decreto en los siguientes epígrafes:
 - C.– Sobre abastecimiento de agua, salubridad interior y protección de las aguas superficiales y subterráneas.
 - H.– Producción y gestión de residuos.
 - I.- Otras prescripciones.
3. Así mismo, se observarán las siguientes prescripciones:
 - a. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.
 - b. Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.
 - c. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.
 - d. El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

4.13.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS CATEGORÍAS AG-2 Y AG-3.

Las condiciones ambientales y de ubicación de las instalaciones ganaderas de las categorías AG-2 y AG-3, se ajustarán a lo indicado en los artículos 4 y 5 del Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León.

4.13.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA EXPLOTACIONES PORCINAS

Las explotaciones porcinas están reguladas de forma pormenorizada en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas, sin perjuicio de las disposiciones nuevas que se aprueben.

4.13.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

4.13.6 USOS COMPATIBLES.

Los usos que en la presente normativa se señalen como compatibles con el uso ganadero, quedarán afectados por las limitaciones derivadas de la legislación sectorial aplicable a cada instalación concreta.

El uso residencial será compatible con las categorías AG-2 y AG-3 del uso ganadero, sólo para una única vivienda familiar relacionada con la actividad, cuando sea preciso atender la explotación en régimen de proximidad constante y cotidiana.

4.13.7 NORMAS DE TRAMITACIÓN.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de las existentes, se ajustarán a las normas de procedimiento previstas en el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (DL 1/2015, de 12 de noviembre).

Para las actividades o instalaciones ganaderas que puedan legitimarse mediante comunicación ambiental, se estará a lo previsto en el artículo 7 del Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León.

4.14 EXPLOTACIÓN FORESTAL (EF).

4.14.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende las actividades de explotación de los bosques en todos sus aspectos, incluida la tala de árboles.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. Actividad forestal de conservación (EF1).
2. Actividad forestal de producción con especies autóctonas (EF2).
3. Actividad forestal de producción con especies de crecimiento rápido o exóticas (EF3).

4.14.2 CONDICIONES PARTICULARES

Las explotaciones forestales se desarrollarán conforme a lo previsto en la legislación sectorial específica de aplicación.

4.15 EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES (RM).

4.15.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende las actividades de extracción de materia prima mineral, para fines distintos del de producción de energía.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. **Extracción de recursos a cielo abierto:** es el relativo a la extracción de productos existentes en la superficie del terreno. Se deben distinguir las siguientes actividades:
 - a. **Cantera (RM1):** que supone la extracción de material compacto, generalmente piedra natural, mediante cortes en profundidad del correspondiente material.
 - b. **Extracción de áridos (RM2):** extracción de material de escasa coherencia, áridos y zahorras, de las capas más superficiales del terreno.
2. **Extracción de recursos bajo tierra (RM3):** es el uso minero relativo a la extracción de productos mediante la previa realización de pozos y galerías para la extracción de productos existentes en el subsuelo.
3. Extracción de aguas mineromedicinales (RM4).
4. Industrias de transformación directa los materiales extraídos del suelo (RM5).

4.15.2 CONDICIONES PARTICULARES.

1. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio reguladas en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:
2. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.
3. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.
4. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

4.16 OTRAS ACTIVIDADES

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

En todo caso, se respetará la normativa sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

5.1 GENERALIDADES

5.1.1 OBJETO

Las determinaciones contenidas en el presente título de la normativa tienen por objeto definir las condiciones constructivas generales a las que han de someterse todo tipo de edificaciones, con independencia de la clase de suelo en la que se asienten y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en las distintas zonas de ordenanza.

5.1.2 CONTENIDO

El contenido de las determinaciones consiste en la definición de las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y en las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Las exigencias se concretan posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo y zona de ordenanza, en su caso.

De acuerdo con los distintos aspectos que regulan, las normas generales de edificación se dividen en:

1. Tipos de obra.
2. Condiciones de parcela.
3. Condiciones de posición de la edificación.
4. Condiciones de ocupación de parcela.
5. Condiciones de aprovechamiento.
6. Condiciones de volumen.
7. Condiciones estéticas generales.
8. Condiciones de higiene.
9. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado de los distintos términos que se utilizan en las Normas Urbanísticas para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación.

5.2 TIPOS DE OBRA.

5.2.1 DEFINICIÓN.

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad,

limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalle para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección de las presentes Normas.

5.2.2 CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Las obras de edificación se clasifican en función de:

1. Régimen jurídico.
2. Naturaleza de la intervención.
3. Alcance de las obras.

5.2.2.1 CLASIFICACIÓN CONFORME AL RÉGIMEN JURÍDICO.

Conforme al régimen jurídico se distinguen los siguientes tipos de obras:

1. Obras Obligatorias: Son aquellas obras que obligan a los propietarios al mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.
2. Obras permitidas y/o autorizables: Son aquellas obras autorizables por Normativa para cada caso concreto.
3. Obras prohibidas: Son aquellas obras que no pueden autorizarse en función de la situación de fuera de ordenación del edificio o instalación o por no ser admisibles en un área, parcela o solar.

5.2.2.2 CLASIFICACIÓN CONFORME A LA NATURALEZA DE LAS OBRAS

Conforme a su naturaleza las obras se clasifican en:

1. Obras de nueva planta.
2. Actuaciones sobre la edificación existente, distinguiendo:
 - a. Actuaciones generales;
 - b. Actuaciones parciales.

5.2.2.3 CLASIFICACIÓN CONFORME AL ALCANCE DE LAS OBRAS

Conforme a su alcance y a efectos de su régimen de licencias, se clasifican en:

1. Obras sujetas a Licencia Urbanística: Actuaciones contempladas en el Artículo 97 LUCyL y el Art. 288 RUCyL, concretadas en el epígrafe 3.5.1.1 de la presente normativa.
2. Obras sujetas a Declaración Responsable, conforme a lo previsto en la ORDENANZA MUNICIPAL Nº 33, REGULADORA DEL RÉGIMEN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE del Ayuntamiento de Candeleda (BOP de Ávila nº 71, de 15/4/2015) y en el epígrafe 3.5.1.2 de la presente normativa.

5.2.3 ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

5.2.3.1 RESTAURACIÓN.

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

En el caso de no existir pruebas documentales sobre algunos elementos del edificio se permitirá acabar la unidad del edificio con elementos de nuevo diseño. Estas nuevas intervenciones deberán quedar suficientemente diferenciadas y no perjudicar los elementos originales.

En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlos antes que reconstruir el estado original.

Las obras de restauración que afecten a los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.
2. La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada.
3. Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
4. Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.
5. En casos excepcionales y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso de la consejería de Cultura, podrá permitirse la introducción de nuevos materiales propios de un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

5.2.3.2 REHABILITACIÓN.

1. Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.
2. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:
 - a. Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general, y además la redistribución interior de las viviendas o espacios habitables.
 - b. Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta.
3. En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.
4. En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.
5. Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

5.2.3.3 REESTRUCTURACIÓN.

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del

edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se considera obras de "Reestructuración Parcial" las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como "Reestructuración Total".

Se agrupan bajo este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.

2. En edificios incluidos en el Catálogo de Protección las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes.
3. Para elementos catalogados, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, corresponderá a "Reestructuración Total" el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a espacio público.
4. En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

5.2.3.4 AMPLIACIÓN.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el aumento de la altura de planta, la construcción de entreplantas o el incremento del número de plantas existente hasta el máximo permitido por la zona de ordenanza donde se sitúe el elemento.

5.2.3.5 RECONSTRUCCIÓN.

1. Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.
2. Este tipo de obra se dará fundamentalmente en elementos incluidos en el Catálogo de Protección con nivel ambiental y sin otras limitaciones adicionales.
3. Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.
4. En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

5.2.3.6 DEMOLICIÓN.

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

Dentro de las obras de demolición se pueden distinguir los siguientes tipos:

1. Demolición parcial:
 - a. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.
 - b. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.

- c. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.
- d. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.
- 2. Demolición total:
 - a. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).
 - b. Demolición total de edificio sin protección.

5.2.4 ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

5.2.4.1 CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento siempre y cuando no suponga distorsión o transformación de los espacios existentes.

Las obras de mantenimiento en edificios incluidos en el Catálogo de Protección deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán alterar los acabados que caracterizan el edificio.
2. Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en su origen y similares soluciones constructivas.

5.2.4.2 CONSOLIDACIÓN.

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios con alguna protección las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

5.2.4.3 ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.

Son aquellas obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteran su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio.

Pueden ser de los siguientes tipos:

1. Cubiertas: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la ordenanza (ventanas en faldón...)
2. Fachadas de Locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.
3. Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.
4. Interior de Pisos y Locales
 - a. Redistribución interior que no afecte al sistema estructural

- b. Cambio de materiales de acabado de suelos, techos, carpinterías
- c. Cambio de instalaciones interiores.

5.2.5 OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se consideran obras de nueva planta todas aquellas que se realizan sobre los solares vacantes o después de la demolición, en los casos en que se permita, de edificios existentes.

Las construcciones de nueva planta se realizarán basándose en un lenguaje arquitectónico contemporáneo apoyado en el entendimiento del lugar y de la historia.

Se emplearán materiales y técnicas constructivas coherentes, prohibiéndose las adiciones miméticas que no correspondan con el sistema constructivo empleado.

Se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas de la edificación de la presente Normativa.

5.3 CONDICIONES DE PARCELA.

5.3.1 PARCELA.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

La parcela es la unidad básica de referencia para la asignación de condiciones de uso y aprovechamiento por las determinaciones urbanísticas de ordenación detallada.

5.3.2 SUPERFICIE DE PARCELA.

Se entiende por superficie de parcela el valor dimensional de su área.

El planeamiento podrá establecer en cada caso los valores mínimo y máximo de este parámetro, son el fin de definir su dimensión crítica mínima y máxima a efectos de segregaciones y reparcelaciones.

5.3.3 SUPERFICIE DE PARCELA NETA.

Se entiende por superficie de parcela neta el área de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

5.3.4 FRENTE DE PARCELA.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso. Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

El planeamiento podrá establecer en cada caso los valores mínimo y máximo de su longitud, con el fin de definir la dimensión crítica mínima y máxima a efectos de segregaciones y reparcelaciones.

5.3.5 FONDO DE PARCELA.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.3.6 CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.

Para nuevas segregaciones y reparcelaciones, se establece el requisito de que todas las parcelas resultantes deberán presentar una forma tal que permita inscribir un círculo tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.

5.3.7 PARCELA MÍNIMA.

Se define como parcela mínima aquella cuya superficie, longitud de frente de parcela, dimensión del fondo de parcela y tamaño del círculo inscribible, cumplen con los valores máximos y mínimos establecidos en cada caso por el planeamiento, conforme a las definiciones de los artículos anteriores.

Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima.

Excepcionalmente, parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima, que se encuentren libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento edificatorio permitido por el planeamiento, podrán dividirse a los efectos de incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes, de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

5.3.8 PARCELA EDIFICABLE.

Se considerará parcela edificable la que reúna las siguientes condiciones:

1. Pertenecer a una clase y categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación.
2. En suelo urbano y urbanizable:
 - a. Tener aprobado definitivamente el planeamiento que establece la ordenación detallada del ámbito en que se encuentre.
 - b. Reunir las condiciones de parcela mínima edificable definidas en la norma zonal correspondiente de la ordenación detallada.
 - c. Haber adquirido los requisitos que definen la condición de solar, conforme al artículo 5.3.9 de la presente normativa; siempre que se hayan adquirido mediante procedimiento ajustado a la ley y acorde con el planeamiento urbanístico.
3. En suelo rústico deberá reunir los requisitos de parcela mínima edificable establecidos en el Título 11 de la presente Normativa para cada categoría de suelo.

5.3.9 SOLAR.

Es aquella parcela que reúne las siguientes condiciones:

1. Disponer de condición de parcela edificable conforme a las determinaciones de la ordenanza correspondiente y de la presente normativa.
2. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
3. Cumplir los requisitos de urbanización del artículo 24.1 RUCyL. La exigencia de acerado y acceso rodado pavimentado se limita al frente de parcela correspondiente.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución de las Normas Urbanísticas y/o de los instrumentos de desarrollo y gestión correspondientes.

5.3.10 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN.

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

5.3.11 MANZANA.

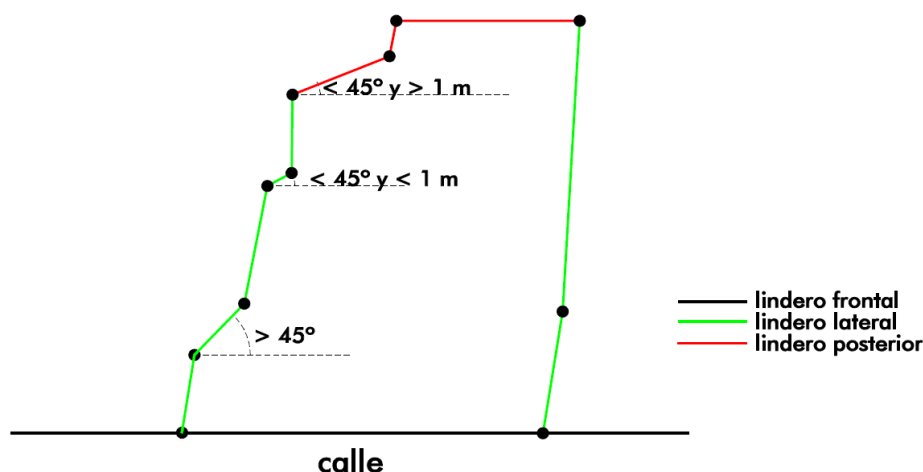
La manzana es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar, delimitadas por viales u otros espacios públicos.

5.3.12 LINDEROS.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Un lindero puede ser frontal, lateral o posterior, definiéndose cada uno como sigue:

1. Lindero frontal: Se entiende por lindero frontal el límite de la parcela que se encuentra en contacto con el viario o espacio público equivalente. Corresponde con la alineación exterior. Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el viario público se considerará que todos ellos tienen carácter de lindero frontal.
2. Lindero lateral: Es el límite de la parcela que tiene un punto de contacto con el lindero frontal. Este límite puede ser una línea recta, curva o quebrada, en este último caso el ángulo que forme cada uno de los distintos segmentos, a excepción del primero, con la prolongación del lindero frontal no podrá ser ni inferior a 45° ni superior a 135° , considerándose el comienzo del lindero posterior el primer segmento que incumpla esta condición.
3. Lindero posterior: Es el límite interior opuesto al frontal, que no tiene punto de contacto con él.

**5.3.13 CERRAMIENTO DE PARCELA.**

Son los elementos constructivos situados sobre los linderos de la parcela.

5.3.14 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

5.3.15 ALINEACIÓN OFICIAL O EXTERIOR.

Es la línea de proyección que delimita la manzana, separándola de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio públicos.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano Consolidado las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos correspondientes. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En Suelo Urbano No Consolidado, las alineaciones establecidas por las presentes Normas tienen carácter indicativo. Deberán ser concretadas mediante Estudio de Detalle respetando sus criterios básicos de trazado y anchura.

En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial definido en el artículo 3.5.5.2 de la presente normativa.

5.3.16 RASANTE.

Es la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de la cartografía que sirve de base al planeamiento.

5.3.17 NIVEL DE RASANTE.

Es el punto medio de la longitud de fachada en la rasante, o, en su caso, el terreno en contacto con la edificación, salvo que expresamente quede establecida otra disposición por la normativa.

5.3.18 RASANTE OFICIAL.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

1. En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, las presentes Normas Urbanísticas establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.
2. Para el SUNC y el SUR con ordenación detallada, se podrán establecer o completar las rasantes mediante Estudio de Detalle previo o simultáneo al Proyecto de Urbanización.
3. En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.
4. En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

5.3.19 LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Es la línea de intersección entre el plano horizontal y el plano vertical que define un volumen de edificación.

5.3.20 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada zona de ordenanza.

5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

5.4.1 EDIFICACIÓN.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos contruidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

5.4.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

5.4.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA O AUXILIAR.

Es la edificación de una única planta que dentro de cada parcela, ocupa parcialmente el suelo libre no ocupado por la edificación principal.

5.4.4 LOCAL.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

5.4.5 PIEZA VIVIDERA.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo (salón, cocina, dormitorio, sala de trabajo), que impliquen la permanencia prolongada de personas.

5.4.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

5.4.7 ALINEACIÓN INTERIOR.

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

5.4.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

5.4.9 RETRANQUEO DE FACHADA.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separarse la edificación de la alineación de parcela.

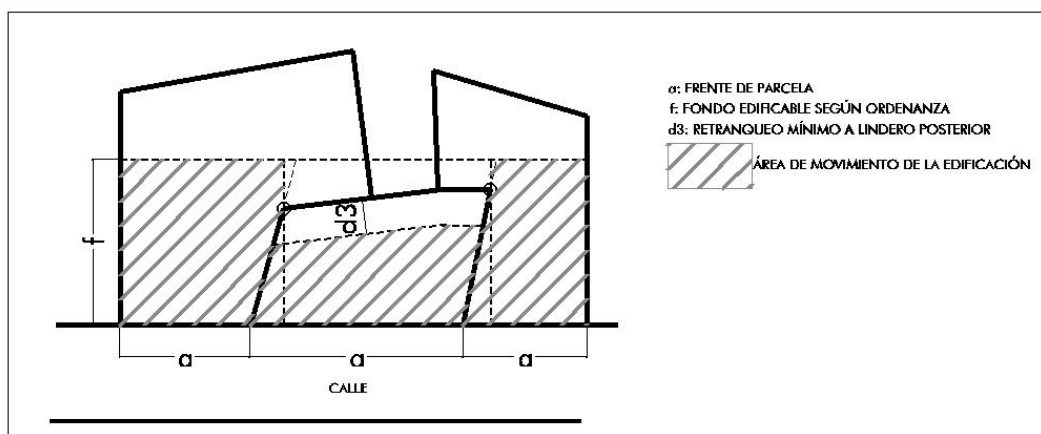
5.4.10 RETRANQUEO A LINDERO.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela.

5.4.11 ÁREA DE MOVIMIENTO.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

Deberá cumplir además los criterios de delimitación del siguiente esquema, no permitiéndose la edificación al interior del lindero posterior de las parcelas colindantes.



5.4.12 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.

Es la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

5.4.13 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.4.14 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Urbanísticas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

5.4.15 TIPOS EDIFICATORIOS O TIPOLOGÍAS.

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos, relativos a la ubicación del edificio respecto de la parcela y respecto de edificios en parcelas colindantes, a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

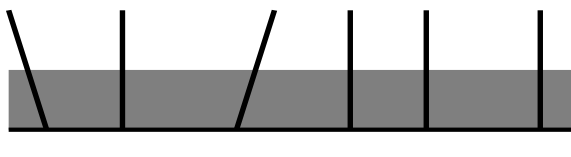
Las condiciones particulares de cada zona de ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, recogidas en el capítulo 12 de la presente Normativa, establecen los tipos edificatorios admisibles en cada caso.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, las condiciones particulares para cada sector recogidas en las fichas correspondientes de la presente Normativa, establecen la tipología dominante junto con los coeficientes de variedad tipológica, o porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías diferentes de la predominante.

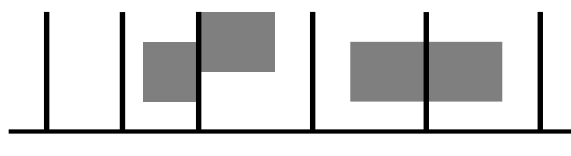
Se definen a continuación las características morfológicas básicas de cada uno de los tipos contemplados.

1. EDIFICACIÓN ADOSADA O ENTRE MEDIANERÍAS: Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.
2. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA: Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.
3. EDIFICACIÓN AISLADA: Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

ENTRE MEDIANERAS O ADOSADA



PAREADA O SEMIADOSADA



AISLADA

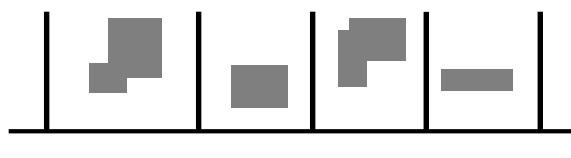


Figura 1. Tipos edificatorios.

5.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.5.1 SUPERFICIE OCUPADA.

Es la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las fachadas de las edificaciones sobre la superficie de parcela.

5.5.2 SUPERFICIE LIBRE.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada.

5.5.3 OCUPACIÓN MÁXIMA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, para la relación entre superficie ocupada y superficie total de la parcela edificable.

Este límite se establece en estas Normas Urbanísticas de forma diferenciada para cada clase, categoría de suelo y zona de ordenanza.

A estos efectos, no computarán los vuelos ni las edificaciones bajo rasante de uso no vividero.

5.5.4 PATIO

Es la superficie libre de edificación, situada dentro de ésta, necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- de las dependencias que a él dan, sean o no habitables.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. **PATIO ABIERTO:** Son los patios que presentan uno de sus lados abiertos sobre las alineaciones o líneas de edificación.
2. **PATIO MANCOMUNADO:** Patio que se encuentra situado sobre dos o más propiedades. Deberá constar como tal en escritura pública otorgada por todos los propietarios e inscrita en el Registro de Propiedad.
3. **PATIO DE MANZANA.** Superficie de parcela no edificable definida por las alineaciones interiores.

5.5.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL ÁREA DE RETRANQUEO DE LA PARCELA.

Sin perjuicio de lo establecido de manera particular para cada zona de ordenanza en el Capítulo 12 de la presente normativa, se establecen con carácter general, las siguientes condiciones:

1. RETRANQUEO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR.

El área de retranqueo de la alineación exterior únicamente podrá ser ocupada por:

- a. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
- b. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- c. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- d. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
- e. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

2. RETRANQUEO A LOS LINDEROS INTERIORES.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- a. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
- b. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- c. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- d. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
- e. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
- f. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.

5.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.6.1 EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo de las Normas Urbanísticas.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

1. Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.

2. Superficie Máxima Construible, definida en m² totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.
3. Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen de las presentes NUM (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

5.6.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados contruidos por metro cuadrado de suelo (m²c/m²s), que se aplica a la superficie de la parcela para obtener su superficie edificable.

5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

5.6.4 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

5.6.5 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las Normas Urbanísticas.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

1. No computarán como superficie edificable:
 - a. Los sótanos.
 - b. Los semisótanos, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo no sobrepase en más de 100 centímetros la rasante oficial en cualquier punto.
 - c. Los soportales y los pasajes.
2. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
 - a. Balcones; no computan.
 - b. Balconadas; no computan.
 - c. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
 - d. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
 - e. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.

- f. Miradores: computarán al 100% de su superficie.
- g. Pérgolas: No computarán, siempre que mantengan su carácter de estructura ligera exenta, sin cerramiento lateral ni cubierta rígida.
- 3. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los porches computarán del siguiente modo:
 - a. Si están abiertos en un 50% o más de su perímetro, computará como edificada un 50% de su superficie.
 - b. Si están abiertos en menos de un 50% de su perímetro, computará como edificada un 100% de su superficie.
- 4. Los garajes sobre rasante, cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos:
 - a. Como regla general, computará como edificabilidad el 100% de su superficie construida.
 - b. Como excepción, computarán sólo al 50% cuando por las condiciones del terreno no sea posible construir sótanos.

5.7 CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.7.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de cornisa. Deberán respetarse ambos o el más restrictivo.

5.7.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas en las que la cara superior del forjado de su techo se encuentre a más de 1,40 metros sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable. No computará como planta el espacio bajo cubierta.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

5.7.3 ARISTA DE CORNISA.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta, o la línea virtual equivalente.

5.7.4 PLANO DE RASANTE

A efectos de medición de la altura máxima de edificación en un frente edificado o edificable, se entenderá por plano de rasante el plano horizontal cuya cota altimétrica es la media de las cotas de los extremos de dicho frente en su intersección con el terreno natural.

5.7.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

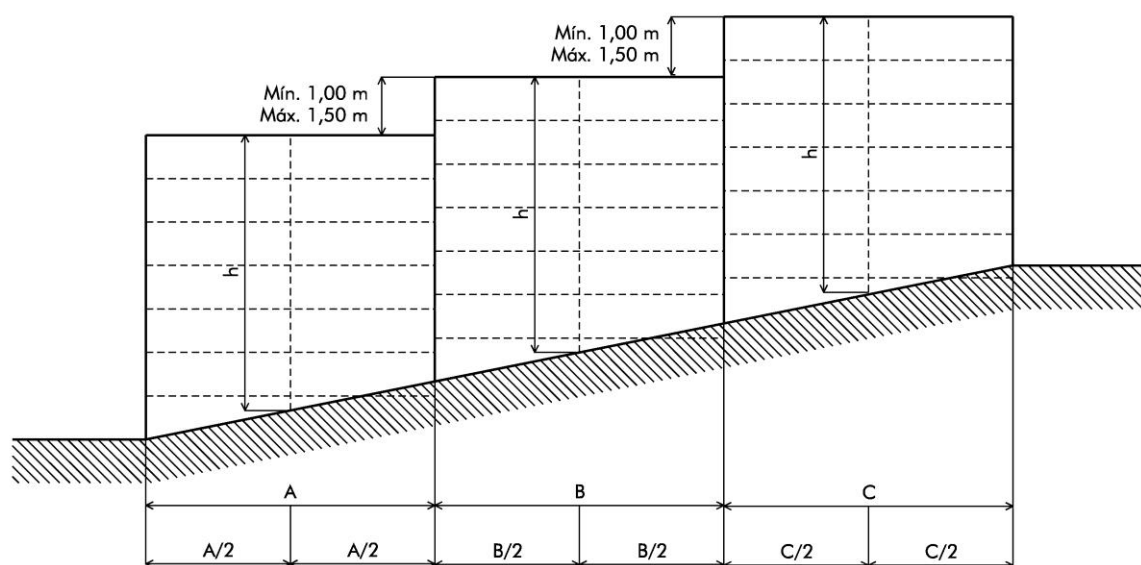
5.7.5.1 CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante o, en caso de existir, desde la cota terminada del acerado.

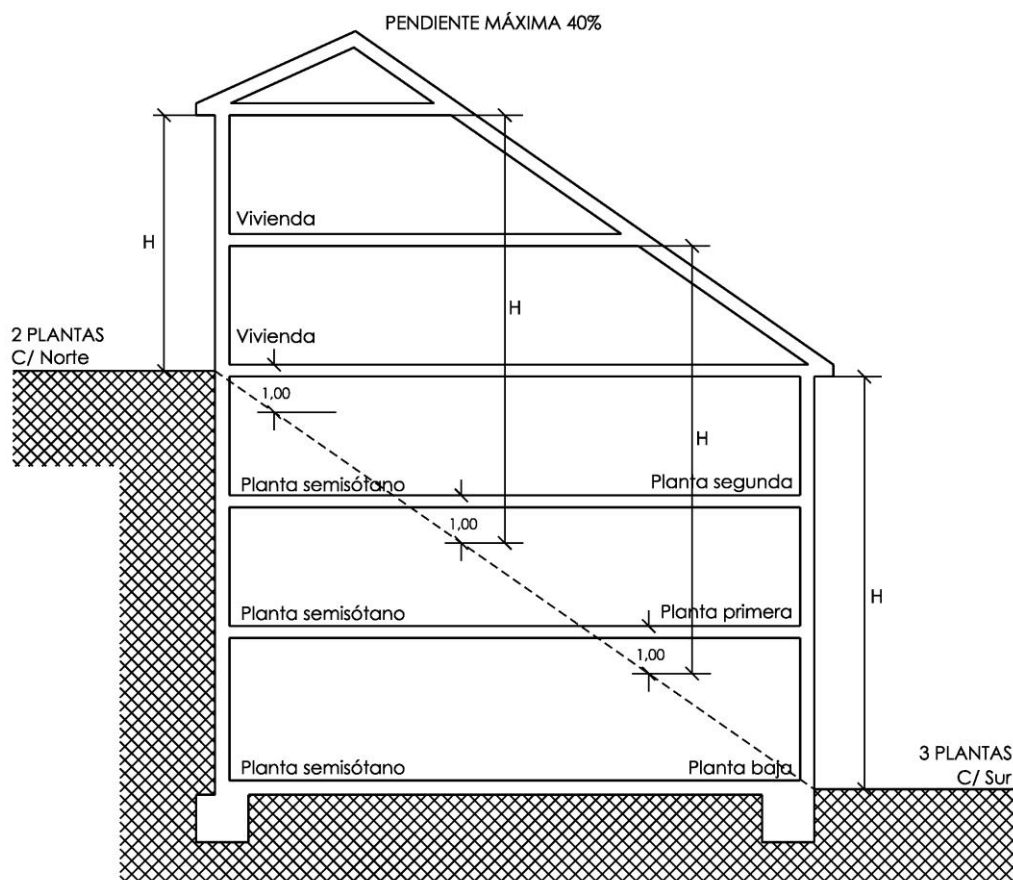
5.7.5.2 APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

En calles con pendientes superiores al 8%, se realizarán banquetes de tal modo que en el punto medio de la fachada o en el punto medio de los tramos en que ésta se subdivide, no se supere la altura máxima permitida. La altura de los banquetes estará comprendida entre 1,00 y 1,50 metros.

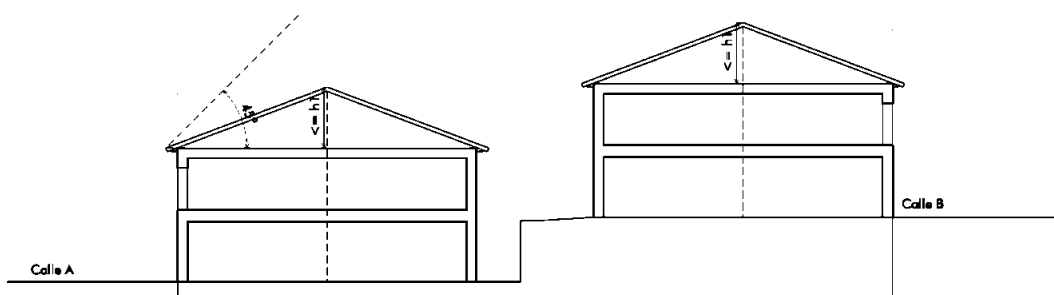


5.7.5.3 APLICACIÓN EN PARCELAS CON FRENTE A CALLES DE RASANTE DISTINTA

En parcelas con frente a calles con distintas cotas de rasante, en las que las condiciones de ordenanza permiten construir la totalidad del fondo de parcela, la altura se computará conforme a lo indicado en el siguiente gráfico.



No obstante, cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a quince (15) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle, conforme al esquema siguiente.



5.7.5.4 APLICACIÓN EN PARCELAS CON FUERTE DESNIVEL

En parcelas en las que exista una diferencia de cota significativa entre la rasante de la calle y la del terreno interior a la parcela, el criterio de aplicación de la altura máxima será análogo al establecido en el artículo anterior, donde la cota del terreno interior correspondería a la de una de las dos calles del esquema.

En este caso, la altura máxima (H) sería igual en ambas fachadas de la edificación y correspondería con la altura máxima definida para la zona de ordenanza.

5.7.5.5 APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela, con las limitaciones adicionales de los puntos anteriores.

5.7.5.6 RETRANQUEOS ENTRE VOLÚMENES COLINDANTES DE ALTURAS DIFERENTES.

Cuando exista una discontinuidad entre las alturas máximas permitidas en dos parcelas colindantes, ya sea porque el límite entre los ámbitos de aplicación de condiciones de altura distintas se produzca entre ellas; o ya sea porque la referencia para establecer sus alturas máximas de edificación se produzca desde calles que guarden entre sí un desnivel superior a una planta; la edificación de mayor altura se retranqueará un mínimo de 3 metros del lindero con la otra en todo el volumen que resulte por encima del máximo de la parcela colindante. Todo el paramento retranqueado que corresponda al volumen de mayor altura deberá ser resuelto con criterios de fachada exterior en cuanto a materiales y huecos, no permitiéndose resolverlos como paramentos medianeros ciegos que queden a la vista.

5.7.6 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

Planta de edificación es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Las NUM consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

5.7.6.1 PLANTA BAJA

Se entiende por planta baja aquella cuya cota de suelo terminado se encuentra en una franja comprendida entre la rasante oficial y 1,40 metros por encima de ésta, medidos en vertical, en cualquiera de sus puntos.

5.7.6.2 PLANTA DE PISO

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal.

5.7.6.3 PLANTA BAJO RASANTE

Es aquella en la que el nivel del suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo se encuentre a distancia menor de 140 centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, distinguiéndose dos situaciones:

1. Semisótano: Aquella en la que la cara superior del forjado de su techo está, total o parcialmente, por encima de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
2. Sótano: Aquella cuya cara superior del forjado de techo está enteramente por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo de una planta bajo rasante, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo privado para la elevación del drenaje hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

5.7.6.4 ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Se admite la construcción de entreplanta siempre que no ocupe más del 50 % de la superficie de la planta en que se sitúa.

No computará a efectos de número de plantas autorizable, si bien computará a efectos de edificabilidad.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

1. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
2. En general el frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima. En naves industriales podrá acristalarse hasta el techo para aislarla de las zonas de almacenaje y producción.
3. La altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

5.7.7 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

5.7.8 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por cubierta de la edificación, el elemento constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, conforme a lo que se establezca en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza que integran el Capítulo 12 de la presente normativa.

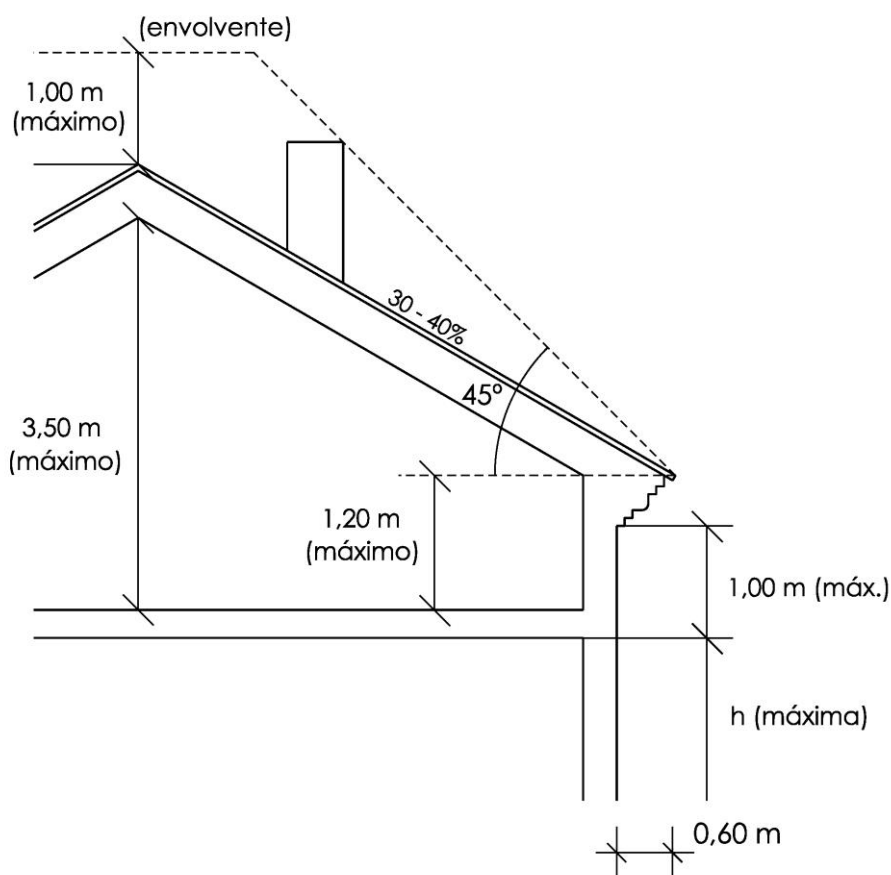
1. En cubiertas planas, los petos, antepechos, barandillas y cualesquiera otros elementos de remate que completen la fachada, en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.
2. En cubiertas inclinadas se establece una pendiente para los faldones de cubierta entre 30% mínimo y 40% máximo; conforme a lo indicado en cada caso en las zonas de ordenanza de los faldones de cubierta:
3. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de las terrazas cuyo único destino sea el de alojar elementos propios de las instalaciones del edificio y que en ningún caso serán visibles desde el espacio público.

También constituirán una excepción las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa, cuando estén permitidas expresamente en la zona de ordenanza correspondiente.

4. El arranque de los faldones de cubierta no se situará a más de 1,00 metro por encima de la arista de cornisa. La cara interior del muro de fachada podrá elevarse sobre el forjado de la última planta un máximo de 1,20 metros.
5. El vuelo máximo de los aleros, medidos desde la cara exterior de la fachada, será de 60 cm.
6. No podrá superarse, en ninguno de sus puntos, una altura de 3,50 metros medida en vertical desde la parte inferior del forjado inclinado, inmediato al caballete, en toda su longitud, hasta la cara superior del forjado que forma el suelo de la última planta.

Podrá sobrepasarse esta altura, excepcionalmente, para ocultar de vistas medianerías existentes, siempre que se justifique mediante planos de composición del edificio cuya medianería se oculta con el proyectado.

7. Por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir chimeneas que deberán quedar dentro de la envolvente ideal que se formaría trazando un plano a 45° desde el borde del alero hasta encontrar al plano horizontal



5.7.9 PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

1. Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta

autónoma. Por tanto, siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.

2. La superficie útil destinada a vivienda en la planta bajo cubierta no será, en ningún caso, superior al 70% de la superficie útil total de la vivienda.
3. Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.
4. Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos treinta centímetros (230 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.

El espacio libre que pudiera quedar bajo cubierta es susceptible de aprovechamiento con cualquiera de los usos para el resto de las plantas superiores a la baja, incluido el de trastero o cuartos de servicio para el edificio.

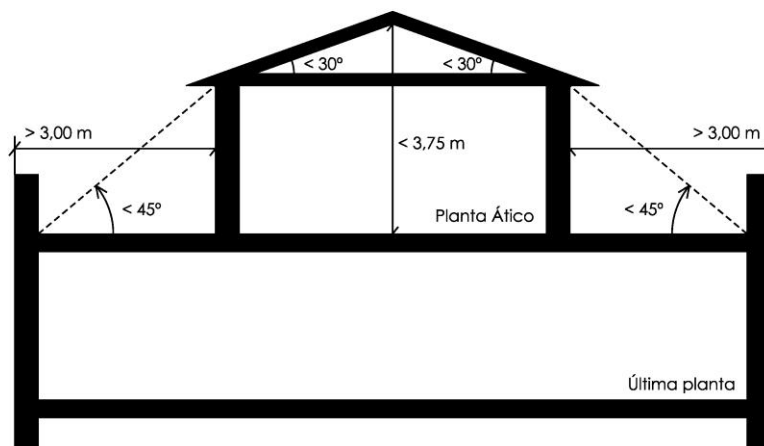
La superficie con altura mayor de 1,50 metros libres, computará a efectos de edificabilidad.

5.7.10 PLANTA ÁTICO.

Se entiende por planta ático aquella que se dispone por encima de la última planta de piso de un edificio, retranqueada con respecto a la alineación, y que cuenta con una terraza plana de uso privativo sobre la cubierta de la planta inferior en este espacio de retranqueo.

La planta ático deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Sólo será admisible en aquellas zonas donde expresamente lo permita la ordenanza zonal correspondiente.
2. El ático se desarrollará en una sola planta, no pudiendo exceder ningún punto de su cubierta de la cota máxima de 3,75 m, medidos verticalmente desde la cara superior del forjado correspondiente al suelo de su planta.
3. El volumen del ático estará definido por planos verticales paralelos a las fachadas de la edificación principal, que den al exterior y/o a los patios interiores, separados de éstas una distancia mínima de trescientos centímetros (300 cm.).
4. Ningún punto de su volumen podrá sobrepasar el plano teórico definido por la línea de cornisa en fachada y un ángulo de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) con la horizontal.
5. La cubierta de la planta ático cumplirá las condiciones genéricas establecidas para las cubiertas de la edificación en el 5.7.8. A los efectos de definición del arranque de los faldones de cubierta, se entenderá que en la planta ático la línea de cornisa es la intersección entre el plano de retranqueo paralelo a las fachadas (separado de éstas una distancia de tres metros lineales -3 m.-), y la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la planta ático (o cara interior del plano de cubierta en caso de no existir este último forjado).
6. La planta ático podrá ser una unidad registral independiente respecto del resto de las plantas a la hora de establecer la división horizontal del edificio.
7. La edificabilidad de la planta ático se computará incluyendo el volumen interior, sin contar la superficie correspondiente a la terraza situada sobre la planta inferior.



5.7.11 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

1. ELEMENTOS DECORATIVOS.

Los elementos decorativos y remates ornamentales de carácter estético que completen la fachada, en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

2. ELEMENTOS TÉCNICOS.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.
- b. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.
- c. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.
- d. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. A efectos de esta condición, tendrán consideración de chimenea los conductos de evacuación de aire y gases correspondientes a:
 - i. Evacuaciones de aire acondicionado con volumen superior a $1 \text{ m}^3/\text{sg}$.
 - ii. Instalaciones de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./hora.

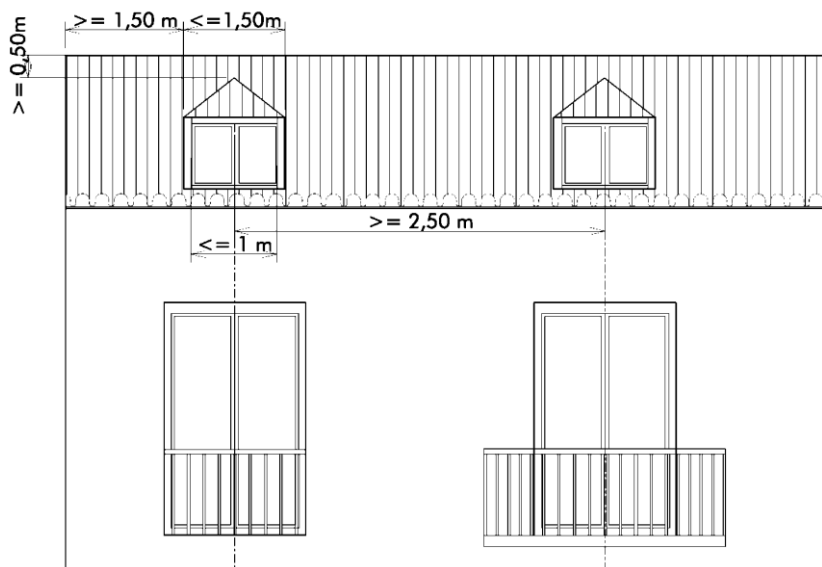
- iii. Otras instalaciones recogidas en el artículo 7.2.4-IV de la presente normativa.

5.7.12 BUHARDILLAS O BUHARDAS.

Se entiende por buhardilla o buharda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas o buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de dos metros y medio metros (2,50 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.
2. En las fachadas situadas sobre la alineación exterior, o visibles desde espacio público, las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.
3. El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.), medidos horizontalmente.
4. La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).
5. La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.
6. Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), enrasadas con el plano de ésta.
7. La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de 0,50 m.



5.7.13 CUERPOS VOLADOS.

Se denominan cuerpos volados a los elementos situados en plantas superiores a la baja, que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación sobre el espacio público o el espacio libre de parcela (dominio privado).

5.7.13.1 DEFINICIONES

Se distinguen los siguientes tipos de cuerpos volados:

1. Balcones.

Se denominan balcones a los elementos abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación a través de un único hueco. Son cuerpos volados abiertos, al disponer únicamente de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

2. Balconadas.

Se denomina balconada al elemento volado abierto en todos sus frentes que es accesible desde el interior de la edificación a través de varios huecos. Son cuerpos volados abiertos, al disponer únicamente de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

3. Terrazas.

Se entenderá por terrazas los cuerpos abiertos, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

4. Miradores.

Se entiende por mirador el cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70% de su frente y laterales, siendo el resto de carácter ligero e integrado con la carpintería.

5. Cuerpos volados cerrados.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela y disponerse cerramientos opacos o acristalados en su frente y laterales.

5.7.13.2 CONDICIONES COMUNES

De manera genérica para todos los cuerpos volados, y sin perjuicio de mayores precisiones en las zonas de ordenanza, se cumplirán las siguientes condiciones:

1. No se permitirán en ninguna zona de ordenanza cuando la calle tenga una anchura inferior a 6 metros.
2. La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de 3,50 metros.
3. Los cuerpos volados mantendrán una separación mínima de 0,60 metros al límite del solar.
4. La dimensión no superará 1/10 del ancho de la calle definido por las alineaciones oficiales, con un máximo de 80 centímetros.
5. En los casos en que la fachada del edificio esté retranqueada de la alineación exterior de la parcela, la dimensión máxima del vuelo se medirá desde la fachada del edificio.
6. Cuando la regulación de la zona de ordenanza correspondiente señale retranqueos obligatorios a linderos con otras parcelas, los cuerpos volados no podrán invadir el espacio de retranqueo.

Estas condiciones no serán de obligado cumplimiento para aquellas edificaciones incluidas en el Catálogo de las presentes NUM o consolidadas con distintas alturas y/o separaciones. En esos casos, habrá que ajustarse a lo que el Catálogo establezca o a los valores medios existentes en el tramo de calle donde se ubique el edificio o a los mínimos existentes en los colindantes, siempre tendiendo a encajar sin discordancias dentro del ambiente general en que se encuentran ubicadas.

5.7.13.3 BALCONES.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan, además de las condiciones establecidas de manera genérica para todos los cuerpos volados, las siguientes:

- 1 La longitud de los balcones no podrá ser superior a la longitud del hueco por el que se accede más 40 cm.
- 2 Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de 1,00 metro.
- 3 El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- 4 La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de 1,00 metro.
- 5 La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.
- 6 Quedan prohibidos los cerramientos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas.
- 7 La superficie en planta de los balcones no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.13.4 BALCONADAS.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balconadas siempre que cumplan, además de las condiciones establecidas de manera genérica para todos los cuerpos volados, las siguientes:

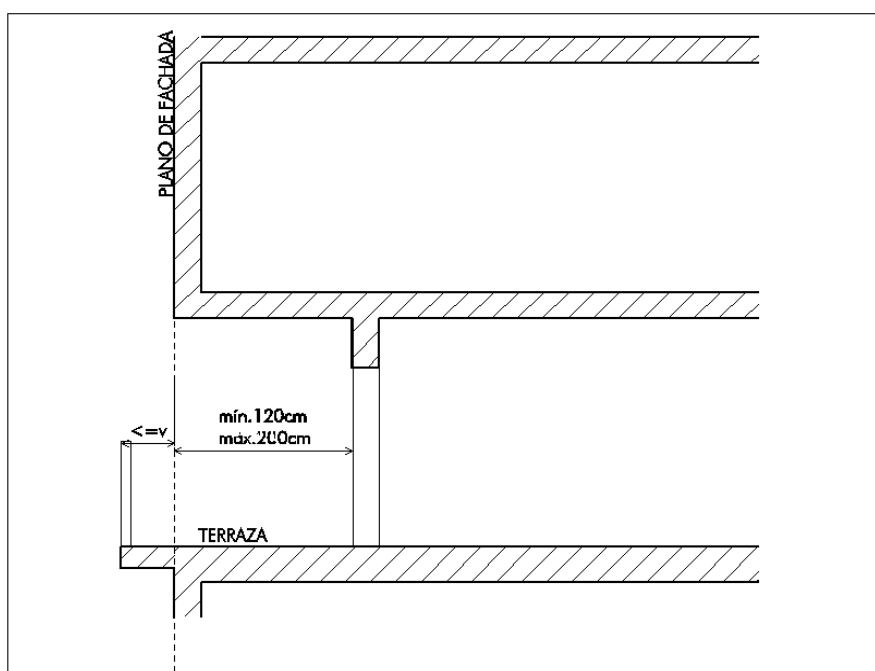
1. La longitud de las balconadas no podrá sobrepasar en más de 40 cm los huecos de los extremos.
2. Cuando se dispongan dos balconadas contiguas, deberá existir una separación mínima entre ambas de un 1,00 metro.
3. El canto de los forjados de la balconada no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
4. La barandilla de la balconada tendrá una altura máxima de 1,00 metro.
5. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se permitirán con coloraciones oscuras.
6. Quedan prohibidos los cerramientos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas.
7. La superficie en planta de las balconadas no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada.

Las balconadas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.13.5 TERRAZAS.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan, además de las condiciones establecidas de manera genérica para todos los cuerpos volados, las siguientes:

1. No se permiten terrazas voladas sobre el dominio público, bien cuando vuelen por fuera de la alineación exterior o de la línea de retranqueo obligatorio.
2. No tendrán una profundidad superior a 2,00 metros, medidos desde el plano de fachada.
3. Su profundidad mínima no será inferior a 1,20 metros.
4. Excepto en zonas de ordenanza en las que se indique lo contrario, las terrazas no podrán ocupar más del 40% de la longitud del frente de fachada en la que se sitúen.
5. La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza deberá cumplir lo establecido en el CTE.
6. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.



Las terrazas cubiertas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.13.6 MIRADORES.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan, además de las condiciones establecidas de manera genérica para todos los cuerpos volados, las siguientes:

1. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de 2,00 metros.
2. Se prohíben los miradores corridos.
3. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un 1,00 metro.
4. El canto del forjado del mirador no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

- 5 La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros.
- 6 La superficie en planta de los miradores computará al 100% a efectos del cálculo de la superficie edificada.

Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.13.7 CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan, además de las condiciones establecidas de manera genérica para todos los cuerpos volados, las siguientes:

1. Con carácter general, se prohíben en calles de ancho menor de 8 metros.
2. Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de 2/3 de la longitud de la fachada.
3. La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados computará al 100% a efectos de cálculo de la superficie edificada.

Los cuerpos volados cerrados situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.14 SOPORTALES.

Se definen los soportales como espacios porticados cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que son contiguos y paralelos a la alineación oficial y totalmente abiertos a ella. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Donde las condiciones particulares de la ordenanza correspondiente lo permitan, se podrán construir soportales siempre que se cumplan las siguientes condiciones y sin perjuicio de las que se pudieran disponer en la ordenanza:

1. Previamente a la solicitud de licencia, se aportará un Estudio de Detalle que incluya el perímetro de la actuación y los ámbitos colindantes.
2. La actuación afectará a la totalidad de un ámbito urbanístico (manzana, tramo completo de calle, etc.).
3. Los soportales carecerán de cerramiento en el frente a la calle en que se encuentren, debiendo garantizarse en todo momento su libre accesibilidad como espacio de uso público.
4. Los soportales quedarán abiertos lateralmente, en el sentido perpendicular a la línea de fachada, a fin de permitir la continuidad entre los soportales de parcelas contiguas.
5. El soportal tendrá como altura libre máxima la de la planta baja del edificio y como mínima 2,80 metros. Cuando existan soportales colindantes, la altura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, salvo en los casos en que esto suponga superar los límites máximo o mínimo fijados en este epígrafe.
6. La anchura libre del soportal, medida entre los pilares del pórtico y el cerramiento de la planta baja, perpendicularmente a la alineación oficial, será única y se mantendrá constante en todo el ámbito de actuación. La anchura libre mínima será, salvo que en los Planos de Ordenación se indique otra cosa, de 3,00 metros y la máxima de 5,00 metros. Cuando existan soportales colindantes, la anchura libre guardará continuidad con la de aquellos, aunque no se cumplan los límites máximo y mínimo establecidos en este epígrafe.

7. No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
8. Los materiales y acabados serán idénticos al del resto de la fachada.
9. El subsuelo del soportal podrá ocuparse por el sótano del edificio por debajo de la rasante, con la condición de que no queden respiraderos o lucernarios en el pavimento.
10. El suelo o pavimento de la acera bajo todos los soportales enrasará obligatoriamente con la cota de la acera, resolviendo con rampas o escalones los cambios de rasantes, que serán iguales que los que experimente la calle o plaza.
11. La pavimentación del soportal y acera se hará con los materiales y diseño que señale el Ayuntamiento por cuenta de la propiedad.
12. No se permiten los vuelos de marquesinas y balcones al interior del soportal.
13. Los espacios de soportal dispondrán de iluminación artificial conectada a la red de alumbrado público, de tal manera que se garantice la correcta visibilidad nocturna.
14. La superficie ocupada por los soportales en planta baja no computará como superficie edificada.
15. La cimentación del pórtico deberá resolverse con zapatas excéntricas, de forma que no invadan el espacio público.
16. El límite entre el espacio interior del soportal y la calle a la que se abre, estará definido por un pórtico consistente en una línea de pilares que deberán guardar una separación mínima entre ejes de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
17. El vuelo máximo de la edificación respecto a la cara exterior de los fustes del pórtico, será de veinte centímetros (20 cm.).
18. La cara exterior de los pilares coincidirá con la alineación oficial.
19. En el casco histórico, se respetarán las características formales, constructivas y dimensionales de las soluciones tradicionales de soportal.

5.7.15 PORCHES.

Se define porche como el espacio abierto en el frente de la edificación, formando un saliente o un cuerpo adosado a la edificación o bien un retranqueo de la planta baja. Los porches deberán situarse en el interior de la parcela privativa, siendo de uso o dominio privado.

Deberán respetar las condiciones de retranqueos de la ordenanza y computarán como superficie construida a todos sus efectos, conforme a lo establecido en el apartado 5.6.5 de la presente Normativa.

5.7.16 PASAJES.

Se definen los pasajes como espacios cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que comunican entre sí dos espacios públicos atravesando el interior de la parcela por debajo de la edificación en ella construida. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán pasajes en aquellos lugares donde expresamente se indica en los planos de ordenación de esta Normas.

Los pasajes de nueva construcción habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- A. Su altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.).

- B. Su anchura libre mínima, medida horizontalmente entre los cerramientos laterales que delimitan el pasadizo, será de cuatrocientos centímetros (400 cm.).
- C. La fachada de los locales y portales de viviendas a los que se acceda desde el pasaje, se resolverá de tal manera que un mínimo del 80% de su superficie vertical será acristalada.
- D. Los pasajes dispondrán de iluminación durante las 24 horas del día, debiendo garantizarse mediante iluminación artificial unos niveles mínimos de luminancia de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del pasaje respecto de las luminarias.
- E. Los pasajes tendrán un carácter exclusivamente peatonal, quedando prohibido el tránsito de vehículos rodados. En particular, se prohíbe expresamente el acceso de vehículos a garajes a través de estos pasajes.

5.7.17 PÉRGOLAS

Se definen las pérgolas como estructuras reticulares ligeras, formadas por un conjunto de pilares verticales unidos por vigas longitudinales o durmientes, sobre las que se apoyan otras transversales o cabios, conformando un enrejado o celosía abierta. Podrán ser exentas o adosadas a un edificio.

No se considerarán como pérgolas las estructuras de este tipo que añadan algún tipo de cerramiento lateral o cubierta rígida.

Se permite en todos los casos siempre que su uso se limite a aportar sombra en zonas descubiertas de los espacios libres de parcela, elementos ornamentales en zonas ajardinadas o soporte para el crecimiento de plantas trepadoras.

5.8 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.8.1 NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones en aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

5.8.2 ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético de la zona en que se encuentren.

Los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o instalación de cualquier otro elemento, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

5.8.3 FACHADAS.

Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas para cada zona de ordenanza, con carácter general, deberán cumplirse las siguientes determinaciones:

1. COMPOSICIÓN.

- a. La composición de las fachadas deberá ser acorde con la de los edificios junto a los que se ubique a fin de evitar efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, contiguas o próximas, y así poder obtener un efecto urbanístico de conjunto.
- b. Las construcciones que se proyecten en lugares inmediatos a edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protección de las presentes NUM, deberán armonizar con los mismos.
- c. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

2. MATERIALES.

- a. Las fachadas posteriores y las medianeras deben tener un tratamiento de calidad similar al de la fachada principal.
- b. En suelo rústico, las fachadas de las construcciones autorizadas podrán ejecutarse con los siguientes acabados:
 - i. Enfoscadas y pintadas en colores claros (blanco, gris claro, ocre y tonos terrosos).
 - ii. Piedra vista con cualquier tipo de aparejo que no sea chapado.
 - iii. Queda prohibida la utilización de los siguientes materiales y acabados: azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas, ladrillos sin revocar, bloques de hormigón sin revocar, fibrocemento, chapas, texturas metálicas, revocos con mortero de cemento sin pintado posterior; y en general cualquier otro acabado disonante con el entorno.

3. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

- a. Los materiales, texturas y color de las carpinterías, elementos de cerrajería, persianas y demás elementos de protección, deberán ser unitarios para todo el edificio (excepto en los huecos de acceso al edificio, en cuyo caso podrán tener características singulares) y deberán armonizar entre sí.
- b. En caso de utilizar persianas enrollables, los capialzados deberán quedar incluidos en el muro y no serán visibles, en ningún caso, desde el exterior.

4. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

5. INSTALACIONES VISTAS.

- a. Quedan prohibidas las condensadoras de aire acondicionado adosadas al exterior de la fachada. En edificación de nueva planta se deberá habilitar en la cubierta un espacio adecuado para alojar las condensadoras de aire acondicionado. En

edificación existente se colocarán en elementos no visibles desde el espacio público.

- b. Siempre que sea posible, las placas solares en cubierta deberán disponerse procurando ocultar su visibilidad desde el espacio público.

6. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en el Título 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

5.8.4 CUBIERTAS.

Además de las condiciones particulares establecidos por la ordenanza correspondiente (Título 12), se prohíbe el uso de los siguientes materiales de cubrición:

1. Cubiertas de placas de amianto.
2. Telas asfálticas vistas, aluminizadas y recubrimientos plásticos.
3. Fibrocemento.
4. Todo tipo de materiales reflectantes.

5.8.5 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

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

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

5.8.5.1 MARQUESINAS.

1. Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos en voladizo desde el plano de fachada, sobre los huecos de la planta baja con el fin de realzar los usos y proteger los accesos y ventanas.
2. Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.
3. Las marquesinas deberán contemplarse en los proyectos de los edificios de nueva planta sobre los que se pretendan. Cuando se planteen sobre edificios existentes, se requerirá un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio, que permita una normalización en su ejecución diferida. En caso de no existir tal modelo unitario, la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

5.8.5.2 TOLDOS.

1. Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.
2. Los toldos, cuando estén extendidos, quedarán a más de 2,25 metros de altura y remetidos, como mínimo, 0,25 metros del plano vertical que contenga la cara exterior del bordillo de la acera.
3. No se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio.

5.8.5.3 MUESTRAS.

1. Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

2. Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de 20 cm. del plano de fachada y con una altura máxima de 90 cm. cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de 70 cm. cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.
3. Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.
4. En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a 3,00 metros, siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.
5. En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras, cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación.
6. Las muestras luminosas tendrán una superficie máxima de 1 m², debiendo utilizar exclusivamente colores blancos, ocre, marrones o negros.

5.8.5.4 BANDERINES.

1. Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.
2. Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.
3. Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de 3 metros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a 100 cm., medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas. Deberán retranquearse un mínimo de 40 cm. del bordillo de calzada.
4. Los banderines luminosos tendrán una superficie máxima de 1 m², debiendo utilizar exclusivamente colores blancos, ocre, marrones o negros.

5.8.5.5 INSTALACIONES EN FACHADA

Las conducciones verticales de ventilación, desagüe de pluviales, suministro de gas y agua que deban disponerse adosadas a las fachadas, estarán sujetas a las siguientes condiciones:

1. No se permitirán disponerse a la vista exterior, adosadas a fachadas visibles desde el viario público.
2. En caso de obras de acondicionamiento o rehabilitación en las que sea imprescindible su disposición exterior, se deberán empotrar u ocultar en el muro de fachada; o disponerse en fachadas interiores.
3. Para edificación de nueva planta, deberán venir contempladas en el proyecto como elementos ocultos a la vista desde el exterior.

5.8.5.6 OTROS ELEMENTOS.

1. Las jambas de portadas y huecos, así como las rejas de ventanas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 0,05 metros.

2. Las escaleras, vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la alineación oficial.
3. Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle. Cuando por razón de uso deban abrir hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

5.8.6 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Las condiciones de los vallados en Suelo Rústico se detallan en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.

En Suelo Urbano y Urbanizable, los vallados deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca cuya altura mínima sea 2,00 metros y la máxima 2,25 metros. Esta cerca debe ser de fábrica de ladrillo o bloque, tratada como si fuese una fachada, y se situará sobre la alineación oficial.
2. Los cerramientos provisionales de solares en los que se efectúen obras de edificación, deberán cerrarse igualmente hasta 2,00 metros de altura con materiales resistentes e incombustibles.
3. Los cerramientos de los locales comerciales sin uso, deberán ser resistentes e incombustibles, tupidos y con el mismo tratamiento que el resto de la fachada del edificio al que pertenecen. Se permitirán huecos de ventilación con una superficie máxima de 0,25 m² de superficie cada uno e inmediatamente por debajo del forjado que forma el techo de los locales.
4. En Suelo Urbano Consolidado, los cierres en parcelas edificadas en los que la edificación se retranquee respecto a alguno de los linderos, los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de macizo obligatorio de 0,60 metros de muro de fábrica, a partir de la cual se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros con el mismo tipo de fábrica. En este caso no se podrán sobrepasar los 2,25 metros de altura.

No obstante, la altura del vallado siempre podrá superar en 50 cm la cota natural del terreno interior a la parcela, aún en el caso de superar la altura máxima anterior.

Para la medición de la altura de los cerramientos de parcela en los frentes a viario se seguirá el mismo criterio que para la edificación, conforme a lo señalado en el artículo 5.7.5.I-II.

En el caso de que exista un salto de nivel entre parcelas colindantes, los cerramientos se medirán desde la que tenga la cota más alta, con las limitaciones del punto anterior y con la limitación adicional de no superar los 2,00 metros de altura sobre la más baja.

5. En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, entre tanto no se desarrolle el sector correspondiente, los propietarios podrán vallar las parcelas con carácter de uso provisional, con las condiciones y requisitos del artículo 313 RUCyL. En estos casos, las condiciones del vallado serán las establecidas en la presente normativa para el Suelo Rústico.
6. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos. Están prohibidos los mismos colores que en las fachadas.

7. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
8. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
9. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.9 CONDICIONES DE HIGIENE.

5.9.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

5.9.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables la condición de exteriorización pormenorizada en el uso residencial de la presente normativa.

5.9.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

5.9.4 VENTILACIÓN FORZADA.

Deberá cumplir lo establecido en el CTE-DB-HS3.

5.9.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

1. Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.
2. No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.
3. Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro y medio (1,5 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.
4. En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.
5. El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de

salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

6. De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el artículo 4.11.2 de la presente normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

5.9.6 PATIOS.

Se cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

1. Patios interiores:
 - a. La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada a la altura del patio (H), de forma que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro 0,30 veces la altura (0,30 x H).
 - b. La superficie del patio será igual o mayor a $H^2/8$, siendo, como mínimo, 9 m².
 - c. La distancia mínima para luces rectas es de 3,00 metros.
2. Patios de manzana:
 - a. La distancia entre alineaciones interiores será tal que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura máxima que permitan las ordenanzas para los edificios que conformen dicho patio de manzana.
 - b. Las luces rectas en ningún caso serán menores a los 3/4 del diámetro definido en el punto anterior.
3. Se prohíbe reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas, balcones o cualquier otro cuerpo volado.
4. Se prohíben los patios abiertos a fachada. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 0,50 metros.
5. Los patios situados entre medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunados, para lo cual formularán escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.
6. En todo caso se deberá cumplir con lo establecido en el CTE-DB-HS3.

5.10 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.10.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

Deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a calidad, ahorro energético y demás aspectos concordantes.

5.10.2 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Siempre que las condiciones físicas y topográficas de la parcela y sus accesos lo permitan, toda edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento sobre la propia parcela, en la cantidad prevista para cada uno de los usos por las presentes NUM.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales o viviendas, elementos comunes del edificio, cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

5.10.3 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.

Quedarán reguladas por el Código Técnico de la Edificación y las normativas sectoriales correspondientes.

5.10.3.1 AHORRO DE AGUA POTABLE.

En todos los edificios, en las instalaciones de agua potable se dispondrán los siguientes elementos:

1. Economizadores de chorro o similares y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual.
2. Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros y mecanismos de doble sistema de descarga.
3. Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

Se deberá contar con depósito de agua propio en el caso de dificultades de abastecimiento, quedando a juicio del Ayuntamiento la necesidad o no del mismo.

5.10.3.2 Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un metro (1 m) del bordillo de la calle.

5.10.3.3 Condiciones de Cuartos de Calderas.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

5.10.3.4 ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV / radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

5.10.3.5 PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

5.10.3.6 ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

1. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestre como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.
2. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

5.10.3.7 SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

5.10.3.8 CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización (calor), siendo discrecional la instalación de sistemas de refrigeración, individuales o centralizados / colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de trescientos centímetros (300 cm) de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

5.10.3.9 PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir el vigente CTE además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes NUM.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

6.1 ALCANCE

6.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
2. Red de Abastecimiento de agua potable.
3. Red de alcantarillado.
4. Red de Energía Eléctrica.
5. Red de alumbrado público.
6. Red de riego e hidrantes.
7. Telefonía y otros servicios.

La presente normativa de urbanización podrá desarrollarse mediante Ordenanzas Municipales que establezcan con mayor detalle las condiciones técnicas específicas, de materiales y elementos a utilizar.

6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO.

6.2.1.1 ACCESIBILIDAD.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán cumplir con la normativa de accesibilidad aplicable; a saber:

1. Real Decreto 505/2007, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
2. Orden VIV/561/2010, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
3. Ley 3/1998 de accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

6.2.1.2 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES.

Itinerarios peatonales son aquellos elementos del espacio público destinados al tránsito de peatones, excluyéndose el tráfico de vehículos, sin perjuicio de su utilización esporádica por vehículos de mantenimiento o de su intersección con vados y/o accesos.

Los estudios de detalle y planes parciales que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, definidos por las presentes NUM, incorporarán documentación gráfica representativa de las rasantes de viario previstas, con el objeto de acreditar que las pendientes longitudinales de los itinerarios que deban considerarse accesibles, no superan una pendiente máxima del 6%.

En los proyectos de obras de urbanización, los itinerarios peatonales se definirán con las siguientes condiciones:

1. En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
2. La pendiente transversal máxima será del 2%.
3. La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
4. La solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de sumideros.
5. Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:
 - a. Calidad de aspecto e integración ambiental.
 - b. Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
 - c. Reducido coste de mantenimiento.
 - d. Antideslizante.
6. Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados cerámicos, de piedra o de hormigón.
7. Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.
8. Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria.
9. El tránsito entre sendas peatonales exclusivas y calles de otro tipo (cruces, vados, etc.) se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos remontables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

6.2.1.3 ANCHOS MÍNIMOS DE CALLE PARA NUEVO VIARIO

Los nuevos viarios que se definan en la ordenación detallada de los sectores y ámbitos donde las NUM remiten a algún instrumento de desarrollo para el establecimiento de dicha ordenación, observarán los siguientes anchos mínimos entre alineaciones.

1. Calles de coexistencia: 8 metros. Sólo se plantearán en viarios secundarios de acceso a parcelas, donde no se prevean tráficos de paso.
2. Calles con separación de tránsito:
 - a. Tráfico de dirección única con aparcamiento en línea a un solo lado: 10 metros.
 - b. Tráfico de dirección única con hileras de aparcamiento a ambos lados: 12 metros.
 - c. Tráfico de dos direcciones, con hilera de aparcamiento a un solo lado: 14 metros.
 - d. Tráfico de dos direcciones, con hilera de aparcamiento a ambos lados: 16 metros.

El instrumento que defina la ordenación detallada justificará la elección de los tipos de sección adoptados, de entre los anteriores, en función de una ordenación de tráfico coherente, tanto en relación con la estructura interior del sector como con la del entorno.

6.2.1.4 CALLES DE COEXISTENCIA.

Calles de coexistencia son aquellas en las que se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo remontable o sin bordillo.

En los proyectos de obras de urbanización se definirán con las siguientes condiciones:

1. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el artículo anterior.
2. Se deberán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.
3. Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.
4. En el casco histórico se recomienda la utilización de materiales tradicionales, siendo preferente la utilización de elementos cerámicos o piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de éstos en áreas estanciales. Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

6.2.1.5 CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

Se entiende por calles con separación de tránsito aquellas en las que se diferencian a distintos niveles los espacios destinados a tráfico rodado y los itinerarios peatonales adyacentes.

En los proyectos de obras de urbanización se definirán con las siguientes condiciones:

1. Las aceras cumplirán lo establecido en el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010.
2. En aquellos puntos de previsible interferencia entre vehículos y peatones, podrán incorporarse bolardos, con los requisitos del artículo 29 de la Orden VIV/561/2010.
3. Para las calzadas se observarán las siguientes condiciones:
 - a. El diseño de la red viaria deberá garantizar la disponibilidad de unas dimensiones transversales de calzada tales que permitan, en todo caso, la circulación de los vehículos que prestan servicios públicos, por lo que no se permitirán calzadas con ancho de carril de rodadura inferior a 4 metros en el caso de vías de carril único y sentido único de circulación, ni menor de 7 metros en el caso de vías de dos carriles, sean ellas de único o de doble sentido.
 - b. En los giros e intersecciones, el radio mínimo interior libre del espacio de calzada será de 12 metros.

- c. La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y los requerimientos estéticos de cada situación.
 - d. Se podrán diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo: entre aglomerado asfáltico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.
4. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.
 5. Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

6.2.1.6 ACCESOS A LAS CARRETERAS

Las condiciones de urbanización de los accesos a las carreteras de titularidad autonómica o estatal, deberán reunir las condiciones técnicas requeridas en la correspondiente autorización que ha de conceder el organismo titular.

6.2.1.7 VADOS PERMANENTES.

Los vados se resolverán conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Orden VIV/561/2010.

6.2.1.8 FIRMES.

Para la elección del tipo de firme y sección constructiva del viario se observarán los siguientes criterios:

1. Para la elección del tipo de sección y firme, se recomienda la adopción de los criterios recogidos en la Norma 6.1-C del Ministerio de Fomento (Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre), ajustando la solución adoptada a la intensidad y tipología del tráfico previsible en cada caso.
2. Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.
3. Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.
4. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).
5. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

6.2.1.9 APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento en los viarios públicos reunirán las siguientes condiciones:

1. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será:
 - a. Para automóviles:
 - i. En línea: 2,25 x 4,5 m con acceso libre suficiente, debiendo tener un ancho mínimo de 3 metros si estuviera cerrada por alguno de sus lados por muros.
 - ii. En batería: 2,50 x 5,00 m. Las plazas podrán disponerse de forma oblicua formando con el eje de la calle un ángulo comprendido entre 90 y 60 grados sexagesimales (espina de pez).
 - b. Para vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6 metros.
 - c. Para los vehículos de transporte de mayor tamaño: 3 x 9 metros
2. Se preverá el número de plazas de minusválidos señalado en el artículo 5 del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León; y cumplirán las condiciones del del Anexo III de dicho Reglamento; además de lo establecido en el artículo 35 de la **Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.**
3. Las plazas de aparcamiento se podrán situar tanto en continuidad con las vías de tráfico como en áreas específicas, debiendo éstas cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Accesos:
 - i. Para aparcamientos de hasta 200 plazas: acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.
 - ii. Para aparcamientos de más de 200 plazas, dos accesos bidireccionales, localizados siempre que sea posible en calles distintas.
 - b. Ajardinamiento:
 - i. Se aconseja intercalar en las hileras de plazas de aparcamiento una malla de arbolado con una distancia máxima entre elementos de 15 m.
 - ii. Se aconseja ajardinar todo el perímetro con una franja con plantación de al menos 1 metro de ancho.

6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA

6.2.2.1 SEÑALES VERTICALES.

Cumplirán con lo establecido en la Orden VIV/561/2010.

6.2.2.2 MOBILIARIO URBANO.

El mobiliario urbano cumplirá los requisitos de los artículos 25 a 34 de la Orden VIV/561/2010, o disposiciones que la modifiquen o sustituyan.

6.2.2.3 AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS.

En el ajardinamiento de acompañamiento al viario se observarán las siguientes condiciones:

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles, si bien la anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será tal que puedan cumplirse los requisitos del artículo 5 de la Orden VIV/561/2010.

2. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).
3. Se recomienda observar los siguientes criterios:
 - a. Los alcorques no serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
 - b. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.
 - c. Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

6.2.2.4 CONTENEDORES.

En zonas de nueva urbanización los contenedores de recogida de residuos sólidos deberán ser soterrados o estar protegidos y semiocultos en recintos constituidos por muros de piedra del lugar de 80 cm de altura y celosía metálica gris, conforme al modelo que pudiera establecer el Ayuntamiento.

6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS.

El esquema siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

Se permitirá su situación en una única zanja siempre que se cumplan las distancias mínimas.

I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
- D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

- A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
- B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.
- C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

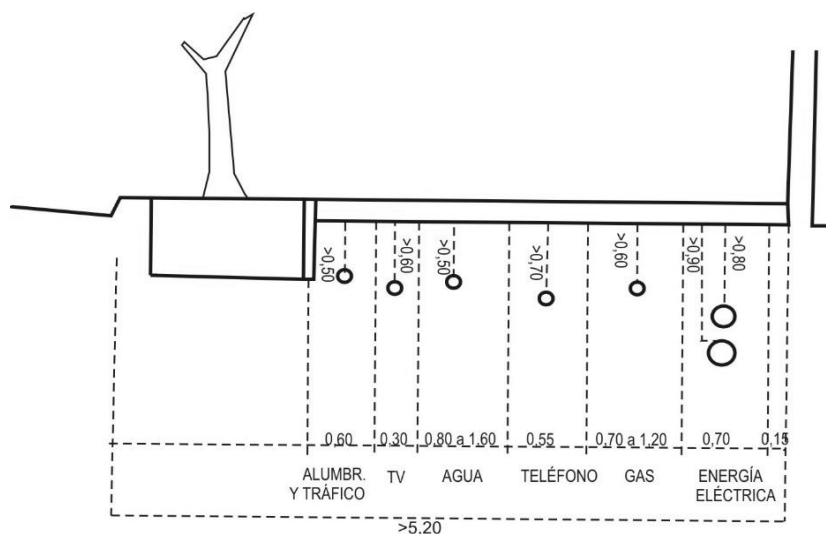
La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº.1			
SEGUNDA	SEPARACIÓN ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN		POSICIÓN RELATIVA CONDUCTORES
CANALIZACIÓN DE SERVICIOS	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	ELÉCTRICOS Y 2ª CANALIZACIÓN
GAS AGUA TELÉFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presión B Alta Presión A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros



6.2.4 URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.

6.2.4.1 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto desarrollará el estudio de las obras de jardinería de la urbanización y su acondicionamiento arbóreo, arbustivo y ornamental, así como la pavimentación de paseos, edificaciones, mobiliario urbano y otras construcciones accesorias. Asimismo justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación

El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas. Las especies vegetales se adaptarán al clima local, no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, y serán compatibles en términos botánicos con estas, sin causar invasiones o transmitir enfermedades.
2. Las zonas verdes tendrán un nivel de arbolado tal que las proyecciones de las copas de los árboles previstos en estado adulto cubran al menos el 30% de la superficie total de cada pieza. Los servicios técnicos municipales competentes en materia de parques y jardines establecerán los diámetros de copa contemplados como estándar a estos efectos.
3. La superficie pavimentada en cada uno de los espacios libres no superará el 40% de la pieza correspondiente, con la obligación de ajardinar al menos el 50% del área completa definida como Zona Verde.
4. Se procurará la concentración de las zonas ajardinadas en áreas de la mayor superficie posible. En todo caso, las zonas ajardinadas deberán contar con un soleamiento adecuado, y el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.
5. Establecerá asimismo las bases y cálculos para los servicios de riego y alumbrado, resolviendo igualmente los problemas de desagüe planteados.
6. Resolverá los contactos con otros proyectos específicos de pavimentación y explanación, alumbrado, abastecimiento y saneamiento.
7. El ámbito del proyecto específico cubrirá todos los espacios objeto de cesión al Ayuntamiento como espacios libres de uso y dominio público, así como a aquellos espacios privados que se decida, contiguos a los públicos, aunque no se incluya el importe de las obras correspondientes en los presupuestos generales del proyecto, al considerarse vinculadas a las obras de edificación.
8. El ancho de paseos no será inferior a 1,50 metros en ningún caso.
9. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
10. El arbolado de alineación de las vías se plantará a distancias en consonancia con el porte adulto de la especie (altura, anchura) y con el proyecto de arbolado pretendido. El arbolado tendrá el porte natural de la especie elegida, mantendrá sus guías (en especial la principal) sin recortes ni terciados que fuercen la aparición de una copa.
11. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%), teniendo la sección longitudinal una pendiente máxima del 8%. Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas. La pendiente máxima en superficies ajardinadas será del 30. En todo caso, serán de aplicación las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal en cuanto a itinerarios.
12. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
13. El alumbrado de las zonas ajardinadas tendrá en cuenta las motivaciones estéticas y la resistencia al deterioro.
14. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

15. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
16. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población de forma proporcional al tamaño y características del área.
17. En las Zonas Verdes de superficie mayor de una hectárea, se deberán instalar los siguientes elementos:
 - Casetas de operarios, con herramientas, vestuario, taquillas, bancos, duchas, inodoro, lavabos y estancias a razón de dos operarios por hectárea.
 - Fuentes para beber, a razón de dos por hectárea o fracción, con un mínimo de una unidad.
 - Bancos, a razón de 15 unidades por hectárea
 - Papeleras, a razón de una cada 50 metros de paseo o perímetro de zona estancial.
 - Juegos infantiles, como mínimo 5 aparatos por hectárea o fracción, con diseño antivandálico y condiciones de seguridad adecuadas para el uso infantil.
18. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
19. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.
20. Se establece la obligación de plantear la totalidad de las líneas eléctricas de forma soterrada bajo la red de espacios públicos.
21. Las zonas verdes perimetrales situadas en el frente a alguna vía de comunicación de importancia serán tratadas con una solución de apantallamiento arbolado con especies arbóreas de gran porte.

6.2.4.2 CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

El Proyecto de obras incluirá un pliego de condiciones de conservación, estableciendo el conjunto de labores necesarias y su planificación para el mantenimiento de las especies en perfecto estado, así como la conservación de sendas y caminos. Se recogerán las características y condiciones de realización de las siguientes labores:

- Riegos
- Siegas
- Abonado
- Recebado
- Aireación
- Entrecavado
- Reposición de alcorque, acolchado, aporcado
- Rastrillado
- Limpieza
- Conservación estructural de elementos vegetales
- Conservación y mejora integral del arbolado
- Labores de reposición

- Labores de poda
- Tratamientos fitosanitarios
- Calendario
- Pintura, juegos y mobiliario

6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

6.3.1 CAPTACIÓN

1. Deberá justificarse en proyecto la disponibilidad de una dotación de 200 litros/habitante/día para uso residencial y de servicios.
2. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en la legislación sectorial vigente.
3. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a cincuenta metros (50 m). del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
4. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

6.3.2 ACUMULACIÓN

1. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
2. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red pública, tendrán un volumen máximo de acumulación sobre la rasante del terreno de 3 m³, con una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo aumentar dicho volumen bajo rasante.
3. Quedan prohibida su situación en Suelo Urbano y Urbanizable, permitiéndose únicamente en Suelo Rústico, con las limitaciones adicionales de cada categoría específica.
4. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada. Su cota máxima sobre rasante será de 50 cm.
5. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de uso público.

6.3.3 CONSUMO

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

6.3.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA

1. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía, discurriendo preferentemente bajo las aceras del viario.
2. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
3. La red estará formada por tubos de cien milímetros (Ø100) de diámetro mínimo⁴, preferentemente de polietileno; pudiéndose utilizar también la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.
4. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/sg, y mínima 0,6m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.
5. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

6.4 RED DE ALCANTARILLADO

6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED

1. En las áreas de nuevo desarrollo la red será, en general, separativa, pudiéndose utilizar de forma mixta conforme a los párrafos siguientes en tanto se garantiza el correcto tratamiento del conjunto de las aguas residuales.
2. En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces

⁴ Salvo que se demuestre que es un diámetro excesivo para el caudal previsto.

públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

3. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.
4. Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.
5. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos (0,6 m³) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico (1 m³) para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.
6. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).
7. Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.
8. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.
9. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc. Los tramos entre pozos serán rectos.
10. En cualquier caso el trazado siempre se deberá disponer bajo dominio público, ya que en otro caso deberá elaborarse un documento público que establezca la servidumbre correspondiente.
11. La distancia entre la red de saneamiento y otros servicios será como mínimo de un metro (1 m.) en planos verticales medidos desde la tangente de la tubería. La canalización de fecales se dispondrá preferentemente por el eje de la calzada del viario. La de pluviales irá por encima de esta discurriendo en paralelo a la de fecales a una distancia mínima de 50 cm.
12. Las secciones mínimas del alcantarillado serán:
 - a. Pluviales: Cuatrocientos milímetros (Ø400) de diámetro mínimo⁵, pudiendo utilizarse Ø300 en conexiones entre absorbederos y pozos.
 - b. Fecales: Cuatrocientos milímetros (Ø400) de diámetro mínimo⁶.
13. Las velocidades máximas a sección llena serán de tres metros por segundo (3 m/sg), si bien en secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros por segundo (2 m/sg).

6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

1. Tubos de hormigón en masa

⁵ Salvo que se demuestre que es un diámetro excesivo para el caudal previsto.

⁶ Salvo que se demuestre que es un diámetro excesivo para el caudal previsto.

2. Tubos de hormigón armado
3. Tubos de gres
4. Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
5. Tubos de polietileno
6. Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

6.4.3 ZANJAS

La profundidad mínima deseable desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de tres metros (3 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro y medio (1,5 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (4 m).

Se dispondrá un recubrimiento mínimo de un metro (1 m.) en calles con tráfico rodado y de sesenta centímetros (0,6 m.) en calles sin tráfico rodado.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve metros (9 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

6.4.4 JUNTAS

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

6.4.5 PRESIÓN INTERIOR

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

Los vertidos de las acometidas se realizarán en arquetas; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales, que podrán permitir otras soluciones técnicas que consideren adecuadas, y cumpliendo las siguientes condiciones:

- 1) El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 30 centímetros de diámetro.
- 2) Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.
- 3) La ventilación se realizará conforme a lo establecido en el CTE – DB-HS5
- 4) Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejillas antimúridos.
- 5) En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente y de la CHT, conforme a lo establecido en el artículo 7.6 de la presente Normativa.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

- DBO₅: 60 grs/hab/día
- SS: 90 grs/hab/día

6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y

Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ordenanza Municipal de Alcantarillado y las condiciones definidas en el artículo 7.2.3 de la presente normativa.

6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.5.1 LÍNEAS DE DISTRIBUCIÓN

Dentro del término municipal de Candeleda existen varias líneas eléctricas de distribución (15 Kv) que al ser interautonómicas son, en parte, competencia de la Administración General del Estado. Dichas líneas están sujetas a lo establecido en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y a su normativa de desarrollo.

6.5.2 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Serán de aplicación las determinaciones del 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; así como del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

En Suelo Rústico no se permiten tendidos aéreos a menos de 50 metros del límite del Suelo Urbano.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

- A. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:
 - 1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
 - 2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).
- B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
 - 1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 - 2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

3. Se podrán segregar parcelas para este uso en todas las zonas de ordenanza, no siendo necesario que cumplan las condiciones de de la ordenanza relativas a parcela mínima, frente mínimo, retranqueos, etc.
- C. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.
- Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

6.5.3 REDES

Las redes de baja tensión se diseñarán y calcularán conforme a lo previsto en el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y en la restante normativa aplicable.

Las cargas mínimas se ajustarán a lo requerido en la instrucción MIBT010 en función del grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL	
Num. de acometidas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 1. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coeficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

6.5.4 ACOMETIDAS ELÉCTRICAS Y DEMÁS ACTUACIONES NECESARIAS PARA ATENDER EL SUMINISTRO.

El coste de ejecución de las acometidas eléctricas, infraestructuras exteriores desde las líneas de distribución y refuerzos necesarios, correrán por cuenta del promotor de la actuación, en los términos del artículo 45 del RD 1955/2000 sobre acometidas eléctricas.

La aprobación de cualquier Proyecto de Urbanización que suponga incremento de demanda de energía eléctrica está condicionada a los siguientes requisitos previos.

1. Previamente a la presentación ante el Ayuntamiento del Plan Parcial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, el promotor remitirá una solicitud de suministro eléctrico a la distribuidora eléctrica de la zona para que ésta emita informe sobre las condiciones técnico-económicas en las que podrá ser atendida la solicitud, en condiciones suficientes y adecuadas, así como la infraestructura eléctrica que se deberá realizar y que deberá costear el urbanizador.
2. La aprobación del Proyecto de Urbanización quedará condicionada a la inclusión en él de los requerimientos y previsiones que se formulen en el informe de condiciones mencionado, tanto para la infraestructura eléctrica necesaria integrada dentro de la actuación urbanística, como para la infraestructura de red de distribución exterior que pueda ser necesario ejecutar fuera de los límites de la actuación urbanística para poder atender los nuevos suministros generados por la actuación.

6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES.

1. En todo caso, se cumplirán las prescripciones del **RD 1890/2008** sobre eficiencia energética.
2. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.
3. Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación deben satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:

- 15 lux máximo en travesías
 - 10 lux en el resto del viario y espacios públicos.
4. Es obligatorio el uso de lámparas de bajo consumo, cerradas y con control de flujo al hemisferio superior.
 5. Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.
 6. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ($1,5 \text{ w/m}^2$).
 7. Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
 8. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
 9. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

10. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).
11. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.
12. En las nuevas urbanizaciones se deberán disponer contadores que midan el consumo del alumbrado público.

6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

6.6.3 CENTROS DE MANDO

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm²) y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de Interruptor Crepuscular (vulg. Célula Fotoeléctrica) incorporado en el mismo Armario.
- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

1. Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.
2. Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).
3. Los tubos serán de PVC rígido, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.
4. También podrá realizarse el entubado con PVC articulado, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.
5. El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho centímetros (8 cm). Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.
6. En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.
7. Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.
8. Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis milímetros cuadrados (16 mm²); a partir de veinticinco milímetros cuadrados (25 mm²), el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.
9. La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm²).
10. Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta centímetros (50 cm) de lado y dos milímetros (2 mm) de espesor.
11. Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.
12. Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis milímetros (14,6 mm) de diámetro mínimo.
13. Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.
14. Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

6.6.6 ARQUETAS.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60 x 60 cm. admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

6.6.8 BÁCULOS Y LUMINARIAS.

En desarrollo del Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, se establecerá el tipo de alumbrado pertinente para cada vía, por asimilación a las siguientes situaciones:

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado ⁽¹⁾
B1	• <i>Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante.</i>	ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
	• <i>Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas.</i>	
	Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000 IMD < 7.000	

D3 - D4	• <i>Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada</i> • <i>Zonas de velocidad muy limitada</i> Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto..... Normal	CE2 / S1 / S2 S3 / S4
E1	• <i>Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.</i> • <i>Paradas de autobús con zonas de espera</i> • <i>Áreas comerciales peatonales.</i> Flujo de tráfico de peatones Alto..... Normal	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES

6.7.1 TUBERÍAS

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta milímetros (80 mm) y cien milímetros (100 mm) respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm²). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10 cm) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez centímetros (10 cm) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte centímetros (20 cm) de altura con tierras exentas de andor mayorar de 8 cm.

6.7.2 BOCAS DE RIEGO

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio ajardinado o con árboles sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40 m) como media.

6.7.3 HIDRANTES

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa vigente.

Se colocarán cada doscientos metros (200 m) medidos por espacios públicos y cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien milímetros (100 mm) son una de cien milímetros (100 mm) y dos (2) de setenta milímetros (70 mm).

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez metros (10 m) de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta milímetros (80 mm) de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos (2) horas.

Se recomienda el uso de racores del modelo "Barcelona".

6.8 TELECOMUNICACIONES Y OTROS SERVICIOS.

6.8.1 TELECOMUNICACIONES

En toda nueva urbanización es obligatorio disponer conducciones de telecomunicaciones subterráneas, que se integrarán en el dominio público tras la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento garantizará el acceso de todos los operadores a los elementos de la infraestructura de telecomunicaciones integrados en el dominio público, en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en favor de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así mismo, las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante el 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.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en su portal web: www.aenor.es.

6.8.2 OTROS SERVICIOS.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a la regulación y criterios que al respecto transmitan las distintas compañías suministradoras.

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

7.1 ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1 OBJETO.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece estas Normas y el Catálogo de Protección complementario.

7.1.2 CLASES.

Si bien toda la Normativa establecida por las Normas Urbanísticas se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

1. Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
2. Protección del espacio urbano.
3. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.
4. Protección del Patrimonio Natural
5. Protecciones Hidrológicas.

7.1.3 RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

7.2.1 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y EL PAISAJE.

7.2.1.1 PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.

Las presentes Normas Urbanísticas establecen la protección del paisaje natural en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa del Suelo Rústico, que se trata específicamente en el Título 11 de la presente Normativa.

En dicho Título se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

1. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
2. Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
3. Protección de plantaciones y masas forestales.
4. Protección de caminos de acceso a los núcleos, vías pecuarias, etc..

7.2.1.2 CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES EN LOS NUEVOS DESARROLLOS.

En el suelo reservado por el planeamiento para futuros desarrollos urbanísticos se deberá tener presente el interés en la conservación de la vegetación de mayor valor. Por ello, las zonas que puedan verse más afectadas por los desarrollos se deberán incorporar a las zonas verdes.

A. REFORESTACIÓN.

Para compensar la pérdida de la vegetación arbórea existente los ámbitos de desarrollo, el Proyecto de Urbanización preverá una reforestación sobre los espacios libres y zonas verdes previstos por la ordenación, en los siguientes términos:

1. Plantación de árboles en un numero tres veces superior al arbolado eliminado.
2. Para esta reforestación se utilizarán especies propias del lugar y en concreto, fresnos, chopos, sauces y encinas.
3. Se planteará esta reforestación en los espacios libres parcialmente con ejemplares jóvenes de modo que durante el crecimiento de este nuevo arbolado se contribuirá a la fijación de CO2 atmosférico.
4. Se optará por una reforestación con ejemplares de una savia en alveolo forestal con el objeto de conseguirse un crecimiento lento y natural, que aboque a la creación de espacios libres con fuerte grado de naturalidad. En este sentido se evitarán especies de jardinería y ajardinamientos costosos que requieran un alto mantenimiento.
5. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas.

B. CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO.

Deberá prestarse especial atención al jalonamiento de la zona de obra que se desarrolle en las inmediaciones de las manchas de vegetación natural o artificial valiosas, al objeto de evitar que la maquinaria de obra transite fuera de dicho ámbito, y provoque daños en la vegetación y los usos del suelo que no deban ser afectados directamente por el desarrollo de los distintos proyectos.

Una vez han sido ejecutadas las zonas verdes se deberán realizar labores de conservación y mantenimiento en cada una de ellas y, por supuesto, en las formaciones vegetales que se han protegido a la actuación, conforme a lo establecido en el artículo 6.2.4

7.2.2 RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

- I. A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Urbanísticas, los residuos se clasifican en:
 - A. Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente. Cumplirá lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición.
 - B. Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.
 - C. Residuos domésticos reciclables: Son aquellos de procedencia mayormente doméstica y que son susceptibles de ser reutilizados previa recogida selectiva de los mismos en origen y con un tratamiento adecuado (papel, plásticos, metal, vidrio, etc.).
 - D. Residuos industriales. Son aquellos generados por actividades productivas, estando regulados por el Decreto 48/2006, de 13 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León.
 - E. Residuos peligrosos: Tanto de origen orgánico como inorgánico, son los que deben ser tratados o almacenados de forma especial. También son regulados por el Decreto 48/2006, de 13 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León.
- II. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- III. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.
- IV. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos serán sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.
- V. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.
- VI. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril, y modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límites de los efluentes (arts. 100 y ss. del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986, de 11 de abril), remitiéndose al artículo 7.6 de la presente Normativa la regulación específica.

Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas.

En desarrollo de la legislación aplicable, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

- I. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.
- II. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de condiciones más restrictivas que pudiera tener la legislación sectorial vigente en el momento del hecho.
 - A. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:
 1. Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de la alcantarilla o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento de las mismas.
 2. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno, petróleo, white-spirit, benceno, tolueno, xileno, tricloroetileno, percloroetileno, etc.
 3. Aceites y grasas flotantes.
 4. Substancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
 5. Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
 6. Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades por sí solas, o por integración con otras, originen o puedan originar:
 - a) Algún tipo de molestia pública.
 - b) La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

- c) La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
- 7. Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
- 8. Radionúclidos de naturaleza, cantidades o concentraciones tales que infrinjan lo establecido en el Anexo III.
- 9. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales, en especial a los que quedan incluidos dentro de la lista del Anexo IV.
- 10. Los que produzcan concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los límites siguientes:
 - a) Dióxido de azufre (SO_2): 5 partes por millón.
 - b) Monóxido de carbono (CO): 100 partes por millón.
 - c) Cloro: 1 parte por millón.
 - d) Sulfhídrico (SH_2): 20 partes por millón
 - e) Cianhídrico (HCN) 10 partes por millón
- B. Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado tanto por parte de las industrias farmacéuticas como de los centros sanitarios o de personas en general, de aquellos fármacos obsoletos o caducos que, aun no habiendo sido citados de forma expresa anteriormente, pueden producir graves alteraciones en los sistemas de depuración correspondientes, aún en pequeñas concentraciones, como por ejemplo los antibióticos.
- C. Sangre procedente del sacrificio de animales producido en mataderos industriales o municipales.
- D. Suero lácteo, producido en industrias queseras o industrias de productos derivados de la leche.
- E. Sólidos o lodos procedentes de sistemas de pretratamiento de vertidos residuales, sean cual sean sus características.
- F. Queda prohibido verter directa o indirectamente a las redes de alcantarillado, vertidos con las características o con concentración de contaminantes iguales o superiores en todo momento a los expresados en la siguiente relación:

PARÁMETROS	VALOR LÍMITE
T(°C)	40° C
pH(comprendido entre)	6-10 uds
Sólidos en suspensión	1000 mg/l
DQO	1.500 mg/l
Aceites y grasas	150 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Cianuros libres	0,01 mg/l
Cianuro totales	0.05 mg/l
Dióxido de azufre (SO ₂)	15 mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₁₁ O ₅)	2mg/l
Fluoruros	12mg/l
Sulfatos (en SO ₄ ⁻²)	2.000 mg/l
Sulfuros (en S ⁻²)	5 mg/l
Sulfuros libres	0,3 mg/l
DBO ₅	750 mg/l
Nitratos	100 mg/l
Nitrógeno amoniacal	50 mg/l
Aluminio (Al)	20 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	10mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio(Cd)	0,5 mg/l
Cobre(Cu)	1 mg/l
Cromo hexavalente (Cr)	0,5 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Cinc(Zn)	5 mg/l
Estaño(Sn)	2mg/l
Fósforo total (P)	50mg/l
Hierro (Fe)	1 mg/l
Manganeso (Mn)	2 mg/l
Mercurio (Hg)	0,05 mg/l
Níquel (Ni)	1 mg/l
Plomo (Pb)	1 mg/l
Selenio(Se)	1 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,10 mg/l
Residuos Radioactivos	0 mg/l
Conductividad (µs/Cm)	2.500
Sangre	0 mg/l

Las relaciones establecidas en los dos artículos precedentes serán revisadas periódicamente y no se consideran exhaustivas sino simplemente enumerativas.

Si cualquier instalación industrial o establecimiento dedicado a otras actividades vertiera productos no incluidos en las mencionadas relaciones. que pudiera alterar los procesos de tratamiento o que fuesen potencialmente contaminadores, la Administración Municipal procederá a lo señalado en las condiciones y limitaciones para los vertidos de cada uno de los referidos productos. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el articulado podrán establecerse las adecuadas formas alternativas siempre que lo permita la capacidad operativa de las instalaciones municipales depuradoras y no altere la calidad.

Todas las industrias, cualquiera que sea su actividad, que realicen o no pretratamiento correcto de sus vertidos, deberán colocar una reja de desbaste de luz adecuada a la naturaleza de sus vertidos, siendo como máximo de 75 mm., antes del vertido a la alcantarilla.

Los caudales punta vertidos a la red no podrán exceder del séxtuplo (6 veces) en un intervalo de quince minutos, o del triple en una hora del valor promedio día en el caso del usuario industrial.

Deberá controlarse especialmente el caudal y calidad del efluente en el caso de limpieza de tanques, cierre vacacional con vaciado de los mismos o circunstancias análogas.

- G. Queda terminantemente prohibido, salvo en situaciones de emergencia o peligro, el empleo de agua de dilución en los vertidos.
- H. Queda prohibido el vertido de aguas limpias o aguas industriales no contaminadas (de refrigeración, pluviales, etc.) a los colectores de aguas residuales cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red de saneamiento separativa o un cauce público. En caso contrario, se requerirá una autorización especial por parte de la Administración Municipal para realizar tales vertidos.

En el supuesto de que los efluentes no satisfagan las condiciones y limitaciones que se establecen en el presente capítulo, el usuario queda obligado a la construcción, explotación y mantenimiento a su cargo de todas aquellas instalaciones de pretratamiento, homogeneización o tratamiento que sean necesarias, de acuerdo con las prescripciones incluidas en el Título IV del Reglamento.

La Administración Municipal podrá revisar, y en su caso modificar, las prescripciones y limitaciones anteriores, en atención a consideraciones particulares no incluibles en este apartado, cuando los sistemas de depuración así lo admitan o requieran.

Asimismo, la Administración Municipal podrá definir y exigir, en función de la tipología de las industrias, las sustancias contaminantes y los caudales vertidos, valores límites para flujos totales de contaminación (p.ej.:Kg/día, g/mes , etc.)

A continuación se cuantifican los valores máximos de sustancias inhibidoras de procesos biológicos:

Contaminante	Fangos Activados	Digestión Anaerobia	Nitrificación
Amoniaco	480	1.500	
Arsénico	0,1	1,6	
Borato (Boro)	0,05-100	2	
Cadmio	10-100	0,02	
Calcio	2.500		
Cromo (Hexavalente)	1-10	5-50	0,25
Cromo (Trivalente)	50	50-500	
Cobre	1,0	1,0-10	0,005-0,5
Cianuro	0,1-5	4	0,3
Hierro	1.000	5	
Plomo	0,1	0,5	
Manganeso	10		
Magnesio	-	1.000	50
Mercurio	0,1-5,0	1.365	
Níquel	1,0-2,5	-	0,25
Plata	5		
Sodio	-	3.500	
Sulfato	-	-	500
Sulfuro	-	-	50
Zinc	0,80-10	5-20	0,08-0,5

Nota : Las concentraciones expresadas en mg/l, corresponden al fluente a los procesos unitarios en forma disuelta.

Fuente EPA-430/9-76-O/7 a volumen

7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación. (BOE. núm. 157, de 02 de julio de 2002), y normativa que la complemente o modifique.

I. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

- A. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- B. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:

II. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

- A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.

- B. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.
- C. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
- D. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

III. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.

- A. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

- B. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

SITUACIÓN	ÍNDICE DE OPACIDAD RINGELMANN EN FUNCIONAMIENTO.	ÍNDICE DE OPACIDAD RINGELMANN EN ARRANQUE.	EMISIÓN DE POLVO EN KG./HORA
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1.5	2.5	20
SUELO RÚSTICO	2	3	sin límite

Tabla 3. Índices relativos a emisiones de gases.

IV. AIRE ACONDICIONADO DE LOCALES.

- A. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m³ por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

- B. Todo elemento o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
- C. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.
- D. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

V. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

- A. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.
- B. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.
- C. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.
- D. En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m².
- E. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III del presente artículo.

VI. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.
- Barbacoas: Deberán contar con chimenea de 3 metros de alto. Así mismo deberán retranquearse de los linderos laterales una distancia igual a la indicada en cada ordenanza para la edificación principal. En ordenanzas sin condición de retranqueo, la instalación de una barbacoa adosada al lindero requerirá la conformidad del propietario colindante.

VII. INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

- I. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.
- II. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el CTE y a la **Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León**, el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o la legislación autonómica en materia de actividades que lo sustituya; la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.
- III. La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación, se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.
- IV. En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación, conforme a las tablas de los Anexos de la Ley del Ruido de Castilla y León.

1. Contaminación por ruido.

Deberán cumplirse las condiciones de la Ley del Ruido de Castilla y León.

2. Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el apartado III de este artículo. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals ($VPals = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores:

<u>LUGAR</u>	<u>VIBRACIÓN MÁXIMA (VPals)</u>
Junto al generador.	30
En el límite del local.	17
En el exterior del local.	5

- V. Medidas preventivas y correctoras. Conforme al Estudio de Ruidos y Zonificación acústica que se elabore, conforme a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León. será necesario prever una serie de medidas preventivas y correctoras para minimizar el impacto acústico generado por las infraestructuras viarias existentes. Tales medidas son las siguientes:
 1. En las zonas donde, conforme a las conclusiones del estudio, se superen los objetivos de calidad acústica se procurará aplicar medidas preventivas y correctivas contra la contaminación acústica, como la limitación de la velocidad de paso a 40 km/h, semáforos disuasorios a la entrada de la localidad, instalación de asfalto fonoabsorbente pasos de peatones elevados, etc.
 2. A efectos de prevenir y garantizar que la contaminación acústica en el municipio se mantenga por debajo de los valores objetivo aplicables, cumpliendo con lo establecido en el Artículo 7.2 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se

procurará dar cumplimiento a lo que se establece en el Título 111 de la Ley 5/2009, relativo a Prevención y control de la contaminación acústica; en concreto:

- a. En los Proyectos de Actuación para el desarrollo de Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, se incluirá un estudio acústico que zonifique, evalúe y proponga las medidas preventivas y correctivas, si proceden, para garantizar la no superación de los valores límite aplicable.
- b. Previamente a la concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, asistenciales, educativos o culturales, el promotor deberá presentar un estudio acústico realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que determine los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se ubicará el edificio. (Artículo 28 de la Ley 5/2009).
- c. A efectos de obtener la licencia de primera ocupación de un edificio, el promotor deberá presentar un informe acústico con las comprobaciones acústicas que establece el Artículo 29 de la Ley 5/2009.
- d. En las actividades sujetas al régimen de licencia ambiental que puedan causar molestias por ruidos y vibraciones, se presentará un proyecto acústico siguiendo los criterios que establece el Artículo 30 de la Ley 5/2009.

7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto, sus materiales y su entorno, deberán cumplir las condiciones especificadas en el DB-SI, Documento Básico de Seguridad contra Incendios del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006); especialmente las de la sección SI-5, por su afección al diseño urbanístico de la ordenación detallada.

En este sentido, de acuerdo con el artículo 11 del citado DB SI-5 en zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, debe haber una franja de 25 m de anchura, separando la zona edificada de la forestal libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.

Idéntica cautela debe observarse para las naves industriales, de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

El municipio ha sido declarado zona de alto riesgo de incendios forestales por la Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, y la Orden FYM/123/2013, de 15 de febrero. En consecuencia serán de obligado cumplimiento:

1. La normativa que establece la época de peligro alto de incendios forestales.
2. Las normas sobre el uso del fuego y que fija las medidas previstas para la lucha contra incendios forestales.

7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIATIVA

A los efectos de calificación de estas actividades, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1964, de 29 de abril, reguladora de la Energía Nuclear y en el **Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas y Real Decreto 35/2008, de 18 de enero, modificativo del mencionado reglamento.**

En consecuencia, dichas actividades se clasifican en:

1. Instalaciones nucleares.

2. Instalaciones radiactivas.
3. Actividades e instalaciones en las que se generen radiaciones ionizantes.

Teniendo en cuenta la potencial peligrosidad de estas actividades y su previsible incidencia negativa en el desarrollo del municipio, se prohíbe el emplazamiento en todo su ámbito de instalaciones nucleares de cualquier tipo e instalaciones radioactivas de primera categoría y depósitos de residuos radiactivos de alta, media y baja actividad.

Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrán ser autorizados, previa la adopción de las medidas de seguridad pertinentes, y una vez obtenidas las autorizaciones de carácter estatal que sean preceptivas.

Para cualquiera de las actividades de esta clase que pudiera autorizarse, se tendrá en cuenta en todo caso que el número de personas expuestas a las radiaciones ionizantes sea el menor posible. El titular de la actividad adoptará las medidas correctoras y de seguridad necesarias para conseguir que las dosis recibidas sean tan pequeñas como sea razonablemente posible, y siempre inferiores a los límites que se establecen en el **Real Decreto 783/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección sanitaria contra radiaciones ionizantes.**

7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la **Ley 24/2013, de 26 diciembre, del Sector Eléctrico** y el **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.**

A tal efecto se establece que:

1. Queda prohibida la disposición de nuevos tendidos aéreos de alta tensión sobre terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable.
2. En el desarrollo de todos y cada uno de los ámbitos de nueva urbanización (suelo urbanizable y urbano no consolidado), se deberá prever la integración de estas infraestructuras eléctricas mediante actuaciones de desvío y/o soterramiento. En caso de que esto sea técnica o económicamente inviable, la ordenación detallada de estos ámbitos preverá los pasillos eléctricos oportunos para respetar las servidumbres señaladas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la **Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico** y el **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.**
3. Las administraciones implicadas procurarán la concertación de actuaciones con las compañías de distribución de energía eléctrica destinadas a la eliminación de los tendidos de alta tensión existentes en Suelo Urbano Consolidado.

7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.
2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación a las NUM.
3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente al otorgamiento de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

1. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

2. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, en los ámbitos para los que las Normas Urbanísticas definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre o vallado exterior, con las características constructivas recogidas en el artículo 5.8.6 de la presente normativa.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá disponerse inmediatamente después de la ejecución del derribo.

7.3.3 ANUNCIOS.

- I. Se prohíbe expresamente:

- A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
 - B. La publicidad acústica.
- II. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:
 - A. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
 - B. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - 1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
 - 2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.
 - 3. Que su vuelo no sea superior a 0,80 metros.
 - C. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- III. No se permitirán anuncios publicitarios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública. El Ayuntamiento podrá establecer y permitir un modelo de banderines para ser colgados de los elementos de alumbrado público que anuncien eventos de interés general.
- IV. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- V. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- VI. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa sectorial vigente.

7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos. En las zonas consolidadas, y en particular en el Casco Antiguo, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los recogidos con Protección Integral en el catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc. Para edificios colectivos de nueva planta será obligatorio disponer de un espacio en la cubierta adecuado para alojar todos los elementos de esta instalación.

Se prohíbe la instalación de placas solares de forma que sean visibles desde espacio público.

Se prohíbe la instalación de depósitos de agua o similares al aire libre, debiendo estar siempre ocultos.

7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

7.3.9 VEGETACIÓN.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios libres privados que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte y previa valoración de su importancia. En todo caso deberá ajardinarse con especies locales el 50% de su superficie libre.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

7.3.10 LIMPIEZA.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto, en su caso, en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

7.4.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 115 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en el 41.d de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas incluyen el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

La localización, descripción y normativa específica de los elementos protegidos se recoge de manera exhaustiva en dicho Catálogo de Protección, que se adjunta como documento anexo.

7.4.2 PROTECCIÓN DE EMBLEMAS, BLASONES Y OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO.

Tendrán protección Integral los **blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico – artístico**, quedando reguladas por el Decreto 573/1963, de 14 de marzo. Cualquier actuación sobre estos bienes requerirá la autorización preceptiva y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila, por equipararse a los BIC en virtud de la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español.

7.4.3 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

7.4.3.1 INTRODUCCIÓN.

Las Normas Urbanísticas recogen los yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por las presentes Normas Urbanísticas para su conservación de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

A tal efecto se ha elaborado un Informe Arqueológico con el catálogo y la normativa previstos en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, incorporado a las Normas Urbanísticas como Anexo.

El presente artículo recoge la Normativa Arqueológica recogida en dicho Informe Arqueológico, quedando así incorporada al cuerpo normativo de las presentes Normas Urbanísticas. Ello permitirá actuar en el ámbito del municipio ante los hallazgos y evidencias arqueológicas, tanto conocidas como de nueva aparición, siguiendo en todo momento la legislación vigente.

7.4.3.2 CATÁLOGO Y NORMATIVA ARQUEOLÓGICA.

El catálogo de los yacimientos y hallazgos detectados en el municipio, con las fichas individualizadas correspondientes a cada elemento, se incorpora en el Catálogo Arqueológico integrado en el Catálogo de Protección de las presentes Normas Urbanísticas.

Así mismo, en el Anexo Arqueológico se recoge la normativa específica de protección de estos elementos.

7.4.3.3 DETERMINACIONES

Se establecen siete grupos de determinaciones en la normativa arqueológica, según el tipo de suelo de ubicación o el carácter del elemento arqueológico: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo rústico con protección cultural, Bienes de Interés Cultural, hallazgos aislados, obras de gran incidencia espacial y, por último, los hallazgos casuales.

I. Suelo Urbano.

Para el caso de los yacimientos que se encuentran en Suelo Urbano, los proyectos que se planteen serán sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, al efecto de señalar los estudios arqueológicos previos necesarios, en función de los cuales la Comisión determinará las investigaciones complementarias o las medidas correctoras oportunas que deban llevarse a cabo (excavaciones, documentación más intensa, etc.).

II. Suelo Urbanizable.

Las áreas delimitadas en el parcelario como suelo urbanizable se consideran, por su propio carácter, exentas de enclaves arqueológicos y patrimoniales reconocidos. Sin embargo, este hecho no garantiza con absoluta certeza su inexistencia, por lo que se deberían establecer una serie de medidas precautorias. Podría parecer excesivo, y sin duda lo es, plantear la obligatoriedad de proceder al seguimiento arqueológico de todos los espacios en los que se produzcan remociones de tierra dentro del terreno urbanizable.

Sin embargo, y ante esta pretendida inseguridad, se plantea como necesario el seguimiento arqueológico de, al menos, aquellas intervenciones que afecten a un porcentaje amplio de la superficie, como por ejemplo la urbanización de los terrenos, para poder descartar la necesidad de ulteriores supervisiones sobre las parcelas individuales resultantes de dichas obras. Los proyectos correspondientes serían evaluados por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.

III. Suelo Rústico de Protección Cultural.

Todos aquellos yacimientos que no tengan con anterioridad una clasificación como Suelo Urbano o Urbanizable deben clasificarse como Suelo Rústico de Protección Cultural. En esta categoría cabe incluir todos los yacimientos recogidos en el catálogo arqueológico de este término municipal. En estos casos las actividades compatibles son las agropecuarias tradicionales (agricultura, ganadería). Cualquier proyecto que se planteara en estos lugares con incidencia en los yacimientos deberá ser sometido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, al efecto de indicar los estudios arqueológicos previos que sea preciso ejecutar para que la Comisión establezca la viabilidad del proyecto y, en su caso, determinar las medidas correctoras preceptivas.

Dentro de esta categoría se incluirían los yacimientos indicados, conocidos e inventariados en el término municipal, cuya descripción pormenorizada y localización consta en las fichas elaboradas a tal efecto y contenidas en el Anexo I del presente informe, y aquellos otros que pudieran ser localizados con posterioridad a este trabajo, cualquiera que sea su forma de localización.

IV. Bienes de Interés Cultural.

Los bienes muebles e inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (BIC) en cada una de las categorías que dicta la *Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León*, son: Monumento, Jardín Histórico, Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Zona Arqueológica, Conjunto Etnográfico o Vía Histórica, y tienen por tanto una protección especial.

La conservación y protección de estos elementos aparece reflejada en el Capítulo II del Título II de dicha ley, "Régimen de los Bienes de Interés Cultural", concretamente en sus

artículos 32 a 44. Tanto los Bienes de Interés Cultural como los Bienes Inventariados (yacimientos arqueológicos) se rigen por los artículos 55, 56, 57 y 58 de esta Ley de Patrimonio Cultural, en el que se regulan las actividades arqueológicas y su autorización.

Igualmente, los artículos 30 y 31 señalan que todas las obras que se realicen en el entorno delimitado como B.I.C. tienen que ser estudiadas y aprobadas por el organismo oficial competente en materia de Cultura, en esta ocasión la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila, que dictaminará en su caso los trabajos a realizar.

V. Hallazgos aislados.

En el caso de los hallazgos arqueológicos aislados, las obras que pudieran afectar al subsuelo en estos puntos deberán hacerse con seguimiento efectuado por técnico arqueólogo, para lo cual el promotor se pondrá previamente en contacto con el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Ávila, a fin de indicar el procedimiento administrativo a seguir.

VI. Obras de gran incidencia espacial.

Las obras de infraestructura civil promovidas por organismos estatales, regionales o provinciales cuentan en su planteamiento con estudios de Impacto Ambiental que incluyen las revisiones arqueológicas pertinentes. No es así en los casos en que la promoción corresponde a los propios órganos municipales o a promotores privados. Por ello, y sobre todo en el caso de intervenciones de gran impacto territorial, como es el caso de urbanizaciones, explotaciones de áridos, acometidas de agua o desagües, etc., se debe considerar en la presente normativa arqueológica la necesidad de tomar las pertinentes medidas de investigación y protección, con prospecciones preliminares, seguimiento arqueológico de las remociones de tierra y cuantas otras acciones se consideren oportunas de común acuerdo con los técnicos de la administración autonómica, quien ostenta las competencias en materia de Patrimonio Histórico por el Estatuto de Autonomía. Cualesquier actuación que se acometa en este sentido deberá contar con las preceptivas autorizaciones del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Ávila.

VII. Hallazgos casuales.

En cualquier otro punto no contemplado en los dictámenes anteriores, se aplicará lo dispuesto en la legislación actualmente vigente en materia de patrimonio, en particular los aspectos contemplados en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Especialmente para este caso, es de aplicación el artículo 60 de la citada ley, en todos sus puntos. En el primero de ellos se contempla la descripción de lo que se considera hallazgo casual, en el segundo los casos de exclusión, en el tercero la obligatoriedad de comunicar el lugar y circunstancias del hallazgo a las autoridades competentes en materia de cultura, mientras que en el cuarto se desarrolla la obligación de paralizar las actuaciones que hubieran provocado el hallazgo casual, si ese fuera el caso, hasta la resolución de la administración competente. El punto quinto expresa la prohibición de extraer los hallazgos de su lugar de localización, mientras que el sexto obliga a la aplicación de las normas del depósito legal.

7.4.3.4 CONTROL.

Estas medidas, tanto de vigilancia a medio y largo plazo como de protección de los enclaves conocidos, deben ser tenidas en consideración por el Excmo. Ayuntamiento y por los propietarios de los terrenos donde se ubican. Es necesario establecer, por tanto, y como norma general la necesidad de comunicar a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila cualquier tipo de modificación prevista en cualquiera de las zonas analizadas en este informe, siendo dicho organismo el que dictamine en cada caso las actuaciones arqueológicas necesarias para la

ejecución de los trabajos a realizar en estos espacios, así como el grado de protección que se determine en cada uno de estos enclaves.

Para finalizar esta memoria quedaría por señalar que todas las apreciaciones, propuestas y conclusiones establecidas en las páginas anteriores deben atenerse en todo momento a las directrices que determine la respectiva administración autonómica, con plenas competencias en Patrimonio Histórico-Artístico, Monumental y Arqueológico, en concreto el Servicio Territorial de Cultura de Ávila y la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

7.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL.

7.5.1 PARQUE NACIONAL DE GREDOS

La parte del municipio que se encuentra incluida en el ámbito del Parque Regional de la Sierra de Gredos, estará sujeta a lo previsto en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) que regula este espacio natural, aprobado mediante el Decreto 36/1995, de 23 de febrero. BOCyL nº 42 de 01-03-1995. En esta delimitación también están incluidas la ZEC y la ZEPA "Sierra de Gredos" (ES4110002), pertenecientes a la Red Natura.

Las presentes NUM recogen la normativa de protección de este instrumento estableciendo dos categorías de protección en suelo rústico de protección natural, en correspondencia con las zonas de Reserva y Uso Limitado diferenciadas por el PORN. La delimitación de ambas zonas se refleja en el Plano de Ordenación PO-1 y sus condiciones particulares se recogen en el Título 11 de la presente Normativa.

Conforme al artículo 21 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, su condición de elementos pertenecientes a la Red Natura determina la necesidad de clasificarlos como Suelo Rústico de Protección Natural. Dentro de esta clasificación se asigna una categoría específica, entre tanto no se formule el correspondiente PRUG que desarrolle el régimen de usos sobre el ámbito (artículo 60 de la Ley 4/2015).

7.5.2 ESPACIOS DE RED NATURA 2000

7.5.2.1 ÁMBITOS

Los ámbitos de Red Natura 2000 presentes en el término municipal son:

1. ZEC Y ZEPA-ES4110002-Sierra de Gredos.
2. ZEC-ES4110115-Valle del Tiétar.
3. ZEPA-ES0000184-Valle del Tiétar.

La ZEC y ZEPA Sierra de Gredos coinciden en su ámbito con el del Parque Regional, estando sujetos a su misma regulación normativa.

En cuanto a la ZEC y ZEPA Valle del Tiétar, las NUM asignan una categoría específica de suelo rústico de protección natural, entre tanto no se formule el correspondiente PRUG que desarrolle el régimen de usos sobre el ámbito (artículo 60 de la Ley 4/2015).

7.5.2.2 NORMATIVA ESPECÍFICA.

Los ámbitos de Red Natura 2000 estarán sujetos a las medidas específicas de conservación previstas en el artículo 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Así mismo, deberán someterse al Informe de Evaluación de las Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) previsto en el artículo 5 del Decreto 6/2011, de evaluación de repercusiones sobre RN-2000 en Castilla y León, los planes, programas o proyectos que, sin tener relación directa con la gestión de los lugares de la Red Natura 2000 o sin ser necesarios para la misma, puedan afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros.

7.5.3 VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre las Comunidades Autónomas.

Sus trazados se recogen en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Natural en Suelo Rústico para estas Vías Pecuarias.

Estarán sujetas a las determinaciones de la legislación aplicable, con las siguientes particularidades:

1. En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en la Ley 3/1995 como compatibles o complementarios con su destino.
2. La legislación establece el ancho mínimo de las vías pecuarias distinguiendo las siguientes categorías.
 - a. Cañadas: 75m.
 - b. Cordeles: 37,5m.
 - c. Veredas: 20m.
3. Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.
4. La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias en Suelo Rústico se establece de acuerdo con la normativa sectorial.
5. En Suelo Rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las vías pecuarias.

7.5.4 PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA.

7.5.4.1 ÁREAS DE RECUPERACIÓN

En el municipio existen dos zonas de protección para avifauna incluidas en la Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre:

1. **Área de recuperación de la Cigüeña Negra**, con arreglo al Decreto 83/1995, de 11 de Mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León. Incluye la delimitación de dos "áreas críticas" dentro del municipio: la AV-8 en el curso medio del río Tiétar y la AV-9 en el embalse del Rosarito.

2. **Ámbito del Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica**, con arreglo al Decreto 114/2003, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica y se dictan medidas para su protección en la Comunidad de Castilla y León.

7.5.4.2 CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN LAS ÁREAS DE RECUPERACIÓN

En las áreas de recuperación serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Se cumplirán las medidas de protección establecidas en los Decretos 83/1995 y 114/2003 que establecieron la delimitación de ambas áreas de Recuperación.
2. Las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos, así como las ampliaciones o modificaciones de líneas eléctricas aéreas de alta tensión ya existentes, deben adoptar las prescripciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
3. Las líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes a la entrada en vigor del citado Real Decreto, será obligatoria la adopción de las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias las medidas de protección contra la colisión.

7.5.4.3 ALIMENTACIÓN DE ESPECIES NECRÓFAGAS.

Como el municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, es de aplicación el Decreto 17/2013, de 16 de mayo, por el que se desarrolla en Castilla y León el uso de determinados subproductos animales no destinados al consumo humano para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario.

7.6 PROTECCIONES HIDROLÓGICAS.

7.6.1 ESTUDIOS HIDROLÓGICOS

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable cuyo ámbito se solape con la zona de policía de algún cauce existente, la documentación de los planes parciales y estudios de detalle que establezcan la ordenación detallada contendrá un Estudio Hidrológico e Hidráulico que deberá incluir:

1. Documentación técnica descriptiva de las actuaciones previstas.
2. Estimación de los caudales circulantes por los cauces en su situación pre-operacional y post-operacional, para la máxima crecida ordinaria y para períodos de retorno de 100 y 500 años.
3. Delimitación del Dominio Público Hidráulico en función de la máxima crecida ordinaria estimada.
4. Delimitación de las zonas de servidumbre y policía asociadas a la estimación del dominio público hidráulico de los cauces estudiados.
5. Análisis de las superficies inundables por las diferentes avenidas de periodo de retorno consideradas sobre los sectores estudiados.
6. Determinación de la vía de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa a partir del caudal asociado al periodo de retorno de 100 años, tal y como se definen en el artículo 9.2, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

7. Planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas en la ordenación respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias, para una situación pre-operacional y post-operacional. Serán presentados los resultados a la escala adecuada para apreciar los diferentes calados de la lámina de agua asociada a los distintos períodos de retorno.
8. Representación gráfica de secciones transversales representativas de los tramos de cauce modelizados, en especial aquellas que muestren puntos singulares como obras de drenaje transversal del viario.
9. Para facilitar la verificación de la modelización hidráulica se presentarán todos los archivos generados en formato electrónico. Se presentarán todos los gráficos y tablas originales, así como los datos geométricos de partida del modelo. Se considerarán puntos singulares de los tramos estudiados como las obras transversales de paso existentes y/o proyectadas, así como los encauzamientos y entubamientos y se incluirán secciones transversales de las mismas con detalle suficiente donde se reflejen los calados correspondientes a los distintos periodos de retorno considerados.

La aprobación del instrumento de ordenación requerirá previamente el informe de la Confederación Hidrográfica del Tago relativo al Estudio Hidrológico e Hidráulico y a la ordenación propuesta.

7.6.2 PROTECCIÓN GENERAL DE CAUCES.

7.6.2.1 PROTECCIÓN DEL ESTADO NATURAL DE LOS CAUCES

Las actuaciones deben desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve el planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

7.6.2.2 OBRAS E INSTALACIONES EN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

El dominio público hidráulico de los cauces públicos queda definido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.6.2.3 ACTUACIONES EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

La CHT podrá considerar que el Informe preceptivo emitido sobre las NUM es suficiente para la regulación de las actividades, en cuyo caso, puede responder señalando la innecesariedad del informe previo.

La CHT podrá ampliar la zona de policía cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

7.6.2.4 LIMITACIONES A LOS USOS EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.

La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se consideran zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.6.2.5 ACTUACIONES SITUADAS FUERA DE LA ZONA DE POLICÍA AFECTADAS POR LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE O POR LA ZONA INUNDABLE.

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable.

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

7.6.2.6 NUEVAS URBANIZACIONES.

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

7.6.3 CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS E INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.**7.6.3.1 CARÁCTER SEPARATIVO DE LAS REDES DE SANEAMIENTO.**

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

En los proyectos de urbanización que se elaboren al efecto y cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, dado que la red de saneamiento proyectada es separativa, conforme a los criterios de la CHT, se deberá indicaren qué cauce y que punto o puntos del mismo se realizarán los vertidos de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas abajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al periodo de retomo de diseño de dicha red. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

7.6.3.2 AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO A TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

La ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.6.3.3 AFECCIÓN A LOS CAUCES RECEPTORES.

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación postoperacional y

que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Cuando -tos objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

7.6.3.4 INCORPORACIÓN DE AGUAS DE ESCORRENTÍA PROCEDENTES DE ZONAS EXTERIORES A LA AGLOMERACIÓN URBANA.

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados y previa autorización de la CHT.

7.6.3.5 VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES. INSTALACIONES DE DEPURACIÓN.

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT, conforme al artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No serán autorizables instalaciones de depuración individuales para una actuación cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

7.6.3.6 SISTEMAS DE DRENAJE SOSTENIBLE

Los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los distintos sectores y los proyectos de urbanización que los desarrollen, deberán prever sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el instrumento correspondiente deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

7.7 PROTECCIONES ACÚSTICAS

De los resultados obtenidos en el Estudio Acústico que forma parte de las NUM, , se deduce que, en el entorno próximo de las infraestructuras de transporte que atraviesan el término municipal de Candeleda, son compatibles ciertos usos del suelo, mientras que para otros será necesario establecer medidas preventivas o correctivas contra la contaminación acústica previamente a su desarrollo. Estas medidas preventivo-correctoras cuyo objeto es el de minimizar el impacto acústico generado por las infraestructuras viarias presentes son las que se exponen a continuación.

7.7.1 MEDIDAS PREVENTIVO-CORRECTORAS.

1. Conforme a los resultados obtenidos en el apartado 5 del Estudio Acústico, en aquellas zonas donde se superen los objetivos de calidad acústica, sería conveniente aplicar medidas eficientes preventivas y correctivas contra la contaminación acústica, como la limitación de la velocidad de paso a 40 km/h, semáforos disuasorios a la entrada de la localidad, instalación de asfalto fonoabsorbente, pasos de peatones elevados, además de políticas de movilidad orientadas al fomento del transporte público y colectivo.
2. A efectos de prevenir y garantizar que en el futuro la contaminación acústica en el municipio se mantenga por debajo de los valores objetivo aplicables, y cumplir de esta forma con lo establecido en el Artículo 7, punto 2 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se recomienda dar cumplimiento a lo que se establece en el Título III de la Ley 5/2009, relativo a Prevención y control de la contaminación acústica. En particular, se recomienda lo siguiente:
 - a. En los futuros instrumentos de planeamiento urbanístico que se desarrollen en el municipio se recomienda incluir un estudio acústico que zonifique, evalúe y proponga las medidas preventivas y correctivas, si proceden, para garantizar la no superación de los valores límite aplicables.
 - b. Previamente a la concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, asistenciales, educativos o culturales, el promotor deberá presentar un estudio acústico realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que determine los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se ubicará el edificio. (Artículo 28 de la Ley 5/2009).
 - c. A efectos de obtener la licencia de primera ocupación de un edificio, el promotor deberá presentar un informe acústico con las comprobaciones acústicas que establece el Artículo 29 de la Ley 5/2009.
 - d. En las actividades sujetas al régimen de licencia ambiental que puedan causar molestias por ruidos y vibraciones, se presentará un proyecto acústico siguiendo los criterios que establece el Artículo 30 de la Ley 5/2009.

8. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

8.1 RÉGIMEN GENERAL.

8.1.1 DEFINICIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

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

8.1.2 CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las dotaciones urbanísticas se clasifican de la siguiente manera:

1. Red Viaria.
2. Dotación de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
3. Dotación de Equipamientos.
4. Dotación de Infraestructuras y Servicios Públicos.

Los planos de ordenación contienen la definición de los suelos asignados a dotaciones.

8.1.3 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

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

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

Los terrenos de dotaciones urbanísticas fijados por las Normas Urbanísticas que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

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

8.1.4 REGULACIÓN.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de las dotaciones urbanísticas, se incluye de manera diferenciada para cada dotación en el presente Título de la Normativa Urbanística.

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

8.1.5 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN DE DOTACIONES

Las Dotaciones que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 66 de la LUCyL:

1. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

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

Esta técnica se basa en lo establecido en el artículo 44 de la LUCyL, que habilitan al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Dotaciones, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

2. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en la legislación vigente.

3. OCUPACIÓN DIRECTA.

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación conforme a lo establecido en el artículo 93 de la LUCyL.

8.1.6 COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

Los costes de ejecución de las obras correspondientes a dotaciones de viario y de zonas verdes, corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo urbanizable y suelo urbano en que se encuentren, en aplicación de los artículos 18 y 20 de la LUCyL, correspondiendo al organismo competente de la administración pública la ejecución del resto de elementos (colegios, dotaciones sociales, etc.).

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

8.2 RED VIARIA.

8.2.1 DEFINICIÓN.

Se entiende por Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Urbanísticas.

8.2.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro de la Dotación de Red Viaria cabe distinguir:

A. Sistema General de la Red Viaria (RV), constituido por:

1. Viario de primer orden: La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
 - RV IT-c1: CL-501, Alcorcón - Plasencia.
 - RV IT -c2: AV-924, de Arenas de San Pedro a Candeleda CL-501.

- RV IT-c3: AV-910, de Candeleda a límite de la comunidad autónoma con Castilla La Mancha.
 - RV IT-c4: Ronda Este.
 - RV-IT-c5: AV-P-716, que une la carretera CL-501 con el núcleo urbano de El Raso.
 - RV-IT-c6: AV-P-717, que une la carretera CL-501 con el núcleo urbano de El Raso.
2. Viario de segundo orden: Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.
 3. Caminos Vecinales Estructurantes.

B. Sistema Local Viario:

1. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.
2. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo Rústico.

En los planos de ordenación PO-1.1, PO-1.2 [a-d], PO-2, PO-4.1 y PO-4.2 [a-f] y PO-5.1 se distinguen los elementos generales y locales de esta dotación.

8.2.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes a la Red Viaria, general y local, se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el Título 6 de la presente Normativa.

8.2.4 RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.

8.2.4.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES. Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
Autopistas, autovías y vías para automóviles	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	30 m.	General: 18 m. Variantes: 18-50 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

No existen carreteras estatales.

8.2.4.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS Y DE LOS ACCESOS.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- A. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.
- B. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- A. Quedan prohibidos en esta zona cualquier cerramiento de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- B. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por las Normas Urbanísticas para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

V. ACCESOS.

Los accesos a las Carreteras se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras para las carreteras de titularidad estatal; y para las de titularidad autonómica y provincial por sus respectivas legislaciones sectoriales.

VI. AUTORIZACIONES.

En tramos que atraviesen suelo urbano consolidado, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

- A. Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.
- B. Zonas de Servidumbre y Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

En otras clases de suelo, cualquier actuación en zona de afección de carreteras o que afecte a una carretera no municipal, deberá contar con autorización del organismo titular de la misma, ya sea la Junta de Castilla y León o Diputación Provincial.

8.2.4.3 CONDICIONES PARTICULARES EN LAS TRAVESÍAS DE LAS CARRETERAS DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

En los tramos de las carreteras de titularidad autonómica que atraviesan el suelo urbano, se observarán las siguientes condiciones:

1. Distancias mínimas respecto de la carretera AV-924:
 - a. Del P.K. 19+220 al P.K. 19+310 (fin de vía de servicio actual):
 - Edificaciones a 18 metros del borde de la calzada de la carretera (raya blanca de borde).
 - Cerramientos a 10 metros de dicho borde.
 - b. Del P.K. 19+310 al P.K. 20+790 en ambas márgenes:
 - Según alineaciones consolidadas, procurando mantener un mínimo de 5 metros del borde de la calzada de la carretera (raya blanca de borde).
 - c. Del P.K. 20+790 al P.K. 20+970 (fin de tramo urbano) para ambas márgenes:
 - Edificaciones a 18 metros del borde de la calzada de la carretera (raya blanca de borde).
 - Cerramientos a 10 metros de dicho borde.
2. Distancias mínimas respecto de la carretera AV-910.
 - a. -Del P.K. 0+000 al 0+900 en ambas márgenes tanto para edificaciones como para cerramientos según alineaciones consolidadas, procurando mantener un mínimo de 5 metros del borde de la calzada de la carretera (raya blanca de borde).
3. Otras condiciones:
 - a. Las alineaciones dadas, tanto para edificaciones como para cerramientos, se entiende que son distancias mínimas para terrenos de titularidad privada, debiéndose respetar todos los terrenos de dominio público como pueden ser caminos, cañadas, arroyos y zona expropiada de la carretera, etc., que no podrán ser ocupadas bajo ningún concepto.
 - b. En las edificaciones o cerramientos que se encuentren a una distancia inferior a las indicadas, sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, pero nunca modificación o ampliación o mejora.
 - c. No se podrán instalar conducciones subterráneas, tuberías, cableados, etc. por la calzada de la carretera, autorizándose solamente el cruzamiento de las mismas.
 - d. Tanto la planta baja de las edificaciones como los cerramientos se construirán a nivel de la carretera.

- e. Las alineaciones consolidadas son las definidas en los planos de Ordenación de la serie PO-4.2 de las NUM.

8.2.4.4 SUELO URBANIZABLE.

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por las presentes NUM, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, no eliminará el hecho de que las obras de Urbanización deben ser autorizadas también por el mismo Organismo como obras que se realizan en terrenos comprendidos en la zona de afección de las carreteras.

8.2.4.5 PUBLICIDAD.

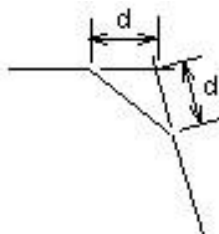
Se prohíbe todo tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, incluso los que, estando en Suelo Urbano, se orienten de forma que sean visibles desde la Carretera.

8.2.5 RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES DE VIARIO.

8.2.5.1 SUELO URBANO.

Los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de estas Normas.

En suelo urbano consolidado, excepto en las parcelas calificadas con ordenanza RC, en los encuentros entre alineaciones con ángulo igual o inferior a 120° sexagesimales, se exigirán chaflanes de 4 m de dimensión, aunque no estén expresamente representados en los planos. La dimensión de 4 m será la marcada como "d" en el siguiente esquema:



En los estudios de detalle que establezcan la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, se procurará que la ordenación establezca expresamente chaflanes con el anterior criterio.

8.2.5.2 SUELO URBANIZABLE.

En Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

En Suelo Urbanizable con ordenación detallada, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de estas Normas.

8.2.5.3 SUELO RÚSTICO.

Los caminos rurales en Suelo Rústico, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes de cinco (5) metros a partir de su eje.

8.3 DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

8.3.1 DEFINICIÓN.

Constituye la Dotación de Espacios Libres Públicos, el conjunto de terrenos de uso público, arbolados, ajardinados y/o libres de edificación, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de comunicación; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del núcleo.

8.3.2 CLASIFICACIÓN.

Las presentes Normas Urbanísticas distinguen, dentro de la dotación de espacios libres, los sistemas generales y los sistemas locales. Los sistemas generales se señalan en los planos de ordenación a través de la asignación de un código específico que permite su identificación conforme a la siguiente relación:

- | | |
|-----------|--|
| 1. SG-EL1 | Parque Garganta de Santa María I. |
| 2. SG-EL2 | Parque Garganta de Santa María II. |
| 3. SG-EL3 | Parque Garganta de Santa María III. |
| 4. SG-EL4 | Parque en el Paseo Fernando Fernández (El Raso). |
| 5. SG-EL5 | Parque infantil en El Raso. |

El resto integran el sistema local de espacios libres.

8.3.3 REGULACIÓN.

Los Espacios Libres Públicos, pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza EL recogidas en el Capítulo 12 de la presente Normativa.

El diseño de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos se realizará conforme a los criterios de diseño de zonas ajardinadas indicados en el artículo 6.2.4.1 de la presente Normativa.

8.3.3.1 REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LA ZONA DE PROTECCIÓN DE CAUCES.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la legislación de aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 9/2008), por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado.

En correspondencia con esta afección, y con independencia de la clase de suelo que atraviesen, se han calificado expresamente como Protección de Cauces los terrenos afectados por estos cauces, quedando sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre establecida por el Estudio Hidrológico incorporado a las presentes NUM o, en su defecto, de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

8.4 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

8.4.1 DEFINICIÓN.

Constituye la dotación de equipamientos el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

8.4.2 CLASIFICACIÓN.

La Dotación de Equipamientos está formada por los terrenos y edificios destinados a equipamientos públicos y señalados gráficamente como tales en los Planos de Ordenación.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

1. EQ-M: Equipamiento de la Administración.
2. EQ-T: Equipamiento Cultural.
3. EQ-S: Equipamiento Sanitario.
4. EQ-A: Equipamiento Social y Asistencial.
5. EQ-D: Equipamiento Deportivo.
6. EQ-E: Equipamiento Educativo/Docente.
7. EQ-O: Equipamiento Ocio/Espectáculos.
8. EQ-L: Equipamiento Religioso.
9. EQ-G: Equipamiento en general.

8.4.3 REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional público específico asignado por las Normas Urbanísticas, siempre que sea a otro uso dotacional y se mantenga la titularidad del mismo. Dicha variación requerirá el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual de las Normas Urbanísticas.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos deberán cumplir las condiciones correspondientes a la ordenanza EQ incluida en el Título 12 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta del equipamiento.

8.5 DOTACIÓN DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

8.5.1 DEFINICIÓN.

La Dotación de Infraestructuras está compuesta por el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras,

así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

8.5.2 DOTACIONES PÚBLICAS

La Dotación de Infraestructuras está formada por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los Planos de Infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se distinguen los siguientes elementos:

1. Captaciones de agua.
2. Depósitos de agua.
3. Depuradoras.
4. Centros de transformación.
5. Centrales telefónicas.
6. Vertedero.

8.5.3 DOTACIONES PRIVADAS

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema. Como tales, se señalan las siguientes:

1. Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el núcleo.
2. Los elementos secundarios de los servicios anteriores.
3. Conducciones especiales y Red de Energía Eléctrica, que comprende tanto las líneas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como los centros de transformación.
4. Red de telecomunicaciones.

8.5.4 CONDICIONES DE APLICACIÓN.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos de la Dotación de Infraestructuras se regirá por lo previsto en la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

8.5.5 RÉGIMEN DEL SUELO.

8.5.5.1 SERVIDUMBRES.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones de las Normas Urbanísticas en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

8.5.5.2 AFECCIONES.

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

8.5.6 RÉGIMEN DE LOS PASILLOS ELÉCTRICOS.

8.5.6.1 NORMATIVA APLICABLE

Se estará a lo previsto en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23; así como en el RD 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

De acuerdo con el art. 162.3 del R.D. 1955/2000, para las líneas eléctricas aéreas queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

La citada franja tiene una anchura que oscilará entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, dependiendo su anchura exacta de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

8.5.6.2 SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

8.5.6.3 ALCANCE DE LAS SERVIDUMBRES

El alcance de las servidumbres legales será el siguiente:

- 1. Servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro a cada lado para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
- 2. Servidumbre permanente en una franja de 15 metros, centrada con el eje de la línea, en la que se establecen:
 - a. Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior de 7,5 metros del eje de la línea de postes del tendido.
 - b. Prohibición de plantar árboles con una altura superior a 4 metros a una distancia inferior a 3 metros de la línea de postes del tendido.

8.5.6.4 DISTANCIAS DE SEGURIDAD.

Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado: $D = 1,5 + (U/100)$, con un mínimo de 2m.
2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas: $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 5m.
3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas: $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 4m.

9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

9.1 DETERMINACIONES GENERALES

9.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los Planos de Ordenación de las NUM por cumplir los requisitos del artículo 23.1 RUCyL.

9.1.2 CATEGORÍAS

Conforme a los artículos 25 y 26 RUCyL, las presentes Normas Urbanísticas diferencian las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Título de la Normativa Urbanística.

9.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

9.2.1 DERECHOS.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

A tal efecto, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es:

1. En Suelo Urbano Consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones particulares de aprovechamiento que en cada caso correspondan.
2. En Suelo Urbano No Consolidado: El que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector correspondiente.

9.2.2 DEBERES.

1. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado, deberán:
 - a. Completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen la condición de solar; cediendo, en su caso, los suelos correspondientes a viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o aperturas de calle. En cualquier caso, el contenido del deber de urbanizar se detalla en el capítulo 2.3 de la presente normativa.

- b. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.
- 2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado, tendrán los siguientes deberes:
 - a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo que la ordenación de las Normas Urbanísticas o el instrumento que desarrolle el ámbito prevea para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación. Las zonas verdes deberán cederse al Ayuntamiento completamente urbanizadas, es decir, con pavimentación, ajardinamiento, mobiliario urbano y todas las redes de infraestructuras necesarias, incluido alumbrado público.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que pudieran estar incluidos o adscritos al sector.
 - c. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - d. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.
 - e. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

9.2.3 AUTORIZACIÓN DE USOS PROVISIONALES

En Suelo Urbano No Consolidado pendiente de desarrollar podrá autorizarse la implantación de determinados usos con carácter provisional, con las condiciones y en los términos previsto por los epígrafes 2 y 3 del artículo 19 LUCyL.

9.2.4 ORDENACIÓN DETALLADA

En suelo urbano, el establecimiento de la ordenación detallada se prevé de forma diferenciada para el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado:

- 1. Suelo Urbano Consolidado: La ordenación detallada se establece en las propias NUM.
- 2. Suelo Urbano No Consolidado: La ordenación detallada se remite a Estudio de Detalle.

9.3 DESARROLLO.

9.3.1 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, conforme a la siguiente casuística:

- 1. En Suelo Urbano podrán darse los siguientes supuestos previos que habiliten la ejecución del planeamiento:
 - a. Bastará la aprobación definitiva las Normas Urbanísticas cuando éstas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

- b. En el caso de que las Normas Urbanísticas remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
 - c. No obstante, en Suelo Urbano en el que las Normas Urbanísticas establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.
 - d. También basta con la aprobación de las Normas Urbanísticas en aquellos ámbitos en suelo urbano sobre los que haya sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo, y este sea expresamente asumido por las Normas Urbanísticas en los términos previstos por el artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

9.3.2 CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir los siguientes tipos de ámbitos de gestión:

- 1. Suelo urbano consolidado:
 - a. Actuaciones Aisladas de Urbanización.
 - b. Actuaciones Aisladas de Normalización.
 - c. Actuaciones Aisladas Mixtas: Urbanización y Normalización.
 - d. Actuaciones edificatorias.
- 2. Suelo urbano no consolidado: Actuaciones Integradas.

9.4 ACTUACIONES AISLADAS

9.4.1 ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

Son las que tienen por objeto completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. Se desarrollarán conforme a las siguientes reglas:

- 1. La iniciativa de la actuación puede ser asumida indistintamente por el Ayuntamiento o por los particulares, conforme a lo previsto para ambos casos en el artículo 212 RUCyL:
 - a. En caso de iniciativa de ejecución por el Ayuntamiento: conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias; financiándola completamente o imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.
 - b. En caso de iniciativa particular: El propietario promueve la actuación sobre el ámbito necesario para que su parcela adquiera la condición de solar, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística; ejecuta las obras previa

obtención de licencia; y las financia a su costa o con cargo al canon de urbanización que el Ayuntamiento imponga al resto de propietarios beneficiados por la actuación, en su caso, conforme al artículo 201 RUCyL.

2. En caso de gestión por iniciativa particular, el procedimiento se desarrollará conforme a lo previsto en el artículo 213 RUCyL, con las siguientes particularidades:
 - a. En la concesión de la licencia de obras, el Ayuntamiento señalará el alcance que debe tener la actuación, indicando las obras de urbanización necesarias para completar o rehabilitar los servicios urbanos, incluida la conexión con las redes municipales, y para regularizar o rehabilitar las vías públicas existentes, conforme a las alineaciones fijadas en el planeamiento urbanístico.
 - b. Se cederán gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, consistentes en las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico para delimitar la propiedad privada del dominio público.
 - c. Presentar garantía para la ejecución de la urbanización, constituyéndola en el plazo de un mes desde la notificación del otorgamiento de la licencia, por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento.
3. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la Actuación Aislada. No obstante, podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.3.5 de la presente Normativa.
4. En el Fichero Normativo de las presentes NUM se incluyen una serie de fichas individualizadas que señalan el alcance de cada Actuación Aislada de Urbanización definida.

9.4.2 ACTUACIONES AISLADAS DE NORMALIZACIÓN

Tienen por objeto redefinir las parcelas en suelo urbano, allí donde sea necesario para adaptar su configuración a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Su desarrollo se realizará conforme a las siguientes reglas.

1. Conforme al artículo 218 RUCyL, la delimitación de la Unidad de Normalización será la contenida en las Normas o la establecida mediante Proyecto de Normalización que se presente.
2. Se tramitará y aprobará el correspondiente Proyecto de Normalización, conforme a los artículos 216 y ss. RUCyL.
3. La iniciativa de la actuación puede ser asumida indistintamente por el Ayuntamiento o por los particulares, conforme a lo previsto para ambos casos en el artículo 217 RUCyL.
4. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la Actuación Aislada. No obstante, podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.3.5 de la presente Normativa.

9.4.3 UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

Las Unidades de Normalización son las superficies delimitadas por las NUM en suelo urbano consolidado para definir el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

Las presentes Normas Urbanísticas definen las Unidades de Normalización que se recogen en el siguiente cuadro, recogándose sus determinaciones de forma individualizada en las fichas del Fichero Normativo de las presentes NUM.

UN	NOMBRE
C1	CAMINO PUERTO
C2	CALLE DOCTOR FLÉMING
C3	EUGENIO CORREDOR
C4	CHORRERO
C5	CALLE PALENCIA
C6	LAS CIENCIAS 1
C7	COLILLA 1
C8	COLILLA 2
C9	LA FRAGUA
C10	CALLE DE LA IGLESIA
C11	FUENTE BLANCA 1
C12	FUENTE BLANCA 2
C13	CALLE BURGOS
C14	CALLE GAMBOAL
C15	CAMINO NAVARRO
C16	CALLE ENEBRO
C17	CALLE DEL BREZO
C18	CALLE ACEBO
C19	CAMINO COLADA 1
C20	CAMINO COLADA 2
C21	CALLE MEDIODÍA 1
C22	CALLE MEDIODÍA 2
C23	CAMINO DE LA LUZ – CAMINO DEL PUERTO
C24	TRAVESÍA REVENTÓN
C25	RONDA JOSÉ MARÍA MONFORTE CARRASCO
C26	LAS CIENCIAS 2

9.5 ACTUACIONES INTEGRADAS.

9.5.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Conforme al artículo 73.2 de la LUCyL, así como en el Art. 108 del RUCYL, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación detallada, conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse conforme a lo previsto en el artículo 58.3-b de la mencionada LUCyL, así como en el Art. 237 del RUCYL, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

I. DELIMITACIÓN FIJADA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes Normas Urbanísticas establecen la delimitación de unidades de actuación sobre los sectores de Suelo Urbano No Consolidado: la totalidad del ámbito de cada sector definido en esta clase de suelo será una Unidad de Actuación.

En la delimitación de las unidades de actuación contenidas en las Normas Urbanísticas, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente del Título 13 las Normas Urbanísticas.

II. DELIMITACIÓN NO FIJADA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en las Normas Urbanísticas o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 73 de la LUCyL, así como en el Art. 237 del Reglamento de Urbanismo.

III. MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS Y FORMULACIÓN DE OTROS NUEVOS.

A. La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en las Normas Urbanísticas o en un Plan que lo desarrolle, así como la subdivisión de las sí establecidas por las presentes Normas Urbanísticas con el fin de facilitar el proceso de gestión del planeamiento, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados. No obstante, habrá de justificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación las Normas Urbanísticas o del Plan Parcial.
2. Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización.
3. Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación (conexiones independientes con el Suelo urbano ya desarrollado, etc.).
4. En caso de subdivisión de ámbitos se podrán concentrar las dotaciones en la primera unidad que se desarrolle con las compensaciones pertinentes entre los afectados.
5. En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de Aprovechamiento Medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial, no sea superior al 15%.

B. El procedimiento de subdivisión o de creación de un ámbito de gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 58.3.b) de la LUCyL.

C. Si bien, conforme a lo anterior cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

9.5.2 PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

Una vez delimitada una unidad de actuación y fijada su ordenación detallada, habrán de fijarse las bases técnicas y económicas sobre las que se desarrolle la gestión de la correspondiente actuación integrada. Dichas bases se fijarán en el correspondiente Proyecto de Actuación, en los términos definidos la Ley 5/1999, modificada por la LUCyL, así como en los Arts. 240 a 252 del Reglamento de Urbanismo.

9.5.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Conforme a lo previsto en el artículo 74 LUCyL, las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Concierto
2. Compensación
3. Cooperación
4. Concurrencia
5. Expropiación.

Así mismo, podrán utilizarse los sistemas complementarios de gestión por Ocupación Directa y por Convenio Urbanístico definidos en los artículos 93 y 94 de la LUCyL.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará en el Proyecto de Actuación que se apruebe para el desarrollo de la misma.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en el artículo 74.4 de la Ley 5/1999, modificada por la LUCyL, así como en el Art. 285 del RUCYL.

9.5.4 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el Proyecto de Actuación correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título III de la LUCyL, así como en el Capítulo IV del Título III RUCYL.

9.5.5 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Estudio de Detalle del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Estudio de Detalle como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 93 de la LUCyL y correspondientes del RUCYL.

9.5.6 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Estudio de Detalle, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones de la ordenación detallada. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de las presentes Normas Urbanísticas.

9.5.7 PARCELACIÓN.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística de los sectores hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación.

9.6 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

9.6.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas definen la delimitación del suelo clasificado como urbano consolidado en sus planos de ordenación, junto con el resto de determinaciones aplicables relativas a dotaciones públicas que recoge el artículo 120 RUCyL.

9.6.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dichas condiciones se recogen de forma individualizada en las fichas del Fichero Normativo integrado en las presentes Normas Urbanísticas.

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación. Su listado y superficie es el recogido en la siguiente tabla.

nº	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m²)
C1	AVENIDA RAMÓN Y CAJAL 1	6.806,56
C2	AVENIDA RAMÓN Y CAJAL 2	11.168,92
C3	CAMINO POYALES 1	2.606,41
C4	CAMINO POYALES 2	4.918,79
C5	LA TRANCA	12.802,83
C6	LA NOGALERA	9.475,10
C7	CAMINO TAFARRA 1	8.578,35
C8	CALLE DE LAS LETRAS	7.865,73
C9	CAMINO DE TAFARRA 2	9.825,40
C10	CALLE MEDIODÍA 1	11.803,21
C11	CALLE ROSARITO	12.020,91
C12.1	CALLE MEDIODÍA 2	7.317,27
C12.2	CALLE MEDIODÍA 3	5.120,70
C13	CARRETERA OROPESA	7.115,76
C14	CALLE PRADO	6.843,69

C15	AVENIDA JOHN MAJOR	7.094,13
C16	CAMINO BECERRA 1	11.287,95
C17	CAMINO BECERRA 2	7.574,93
C18.1	CALLE PALENCIA 1	3.822,37
C18.2	CALLE PALENCIA 2	2.715,53
C19	CAMINO CAÑADA 1	6.862,22
C20	CAMINO CAÑADA 2	4.268,28
C21	CAMINO CAÑADA 3	8.527,65
C22	CAMINO OROPESA	3.324,83
C23	CAMINO LLANAZO	5.804,86
C24	CALLE CERRO LA GREDAS	9.855,15
C25	CALLE ENCINAR 1	17.518,50
C26	CALLE ENCINAR 2	10.267,88
C27	CALLE ENCINAR 3	14.717,93
C28	CAMINO DEL LOMO 1	7.273,04
C29.1	CAMINO DEL LOMO 2	10.829,91
C29.2	CAMINO DEL LOMO 3	6.748,23
C30	ARQUILLA	11.803,21
C31	CAMINO CHILLA	7.387,92
R1	CALLE CASTRO CELTA	4.460,54
R2	CALLE QUITERIO BLÁZQUEZ	2.477,51
R3	CALLE JESÚS JIMÉNEZ BUSTO 1	11.593,34
R4	CALLE JESÚS JIMÉNEZ BUSTO 2	3.657,11
		304.749,50

9.7 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

9.7.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

9.7.1.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se establece la calificación urbanística de las parcelas incluidas en esta categoría de suelo a través del establecimiento de distintas zonas de ordenanza. Su ámbito se señala gráficamente en los planos de ordenación, mientras que las condiciones particulares del artículo 127.1 RUCyL se definen en el Título 12 de la presente Normativa.

9.7.1.2 UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.

Su delimitación se indica en los planos de ordenación y sus condiciones particulares en las fichas correspondientes del Fichero Normativo.

9.7.1.3 SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. Se indican en el artículo 2.6.4 de la presente normativa.

9.7.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

9.7.2.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La calificación urbanística será establecida por el correspondiente Estudio de Detalle, definiendo sus propias ordenanzas. No obstante, en las fichas de ordenación general del Fichero Normativo se señalan como “Instrucciones para la Ordenación Detallada” las ordenanzas del Título 12 de la presente Normativa que habrán de servir como referencia a estos efectos.

9.7.2.2 RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, SERVICIOS URBANOS, VÍAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTOS.

Será el Estudio de Detalle correspondiente el que defina las reservas de suelo necesarias para estos elementos, si bien se establecen las siguientes condiciones:

1. En las fichas de ordenación general del Fichero Normativo se señala la cuantificación de la superficie mínima de estas reservas en relación con la edificabilidad máxima otorgada a cada sector.
2. En los planos de ordenación de las NUM se señala un trazado viario indicativo que habrá de ser respetado por los distintos estudios de detalle para garantizar la coherencia de la ordenación de cada sector con la de los de su entorno.

9.7.2.3 ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El aprovechamiento medio de cada sector se definirá en el Estudio de Detalle que establezca su ordenación detallada. No obstante, en la ficha de ordenación general correspondiente del Fichero Normativo, se indica la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes que ya están afectas a su destino, como dato necesario para proceder al cálculo del aprovechamiento medio conforme al artículo 107 RUCyL.

9.7.2.4 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Se establece la totalidad del ámbito de cada sector como una única Unidad de Actuación, si bien el Estudio de Detalle podrá fragmentar la actuación en 2 o más unidades, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 128-2-g) del Reglamento de Urbanismo.

9.7.2.5 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

Los plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos serán establecidos por el Estudio de Detalle.

9.7.3 OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9.7.3.1 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, las presentes Normas Urbanísticas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por estas Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

9.7.3.2 DETERMINACIÓN DE RASANTES.

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, las presentes Normas Urbanísticas establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de ordenación. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

10.1 DETERMINACIONES GENERALES

10.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo, que se delimitan como tales en los Planos de Ordenación de las NUM por cumplir los requisitos del artículo 27.2 RUCyL.

10.1.2 SECTORIZACIÓN

La delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por las NUM queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el presente Título de la Normativa Urbanística.

10.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

10.2.1 DERECHOS.

Los derechos de los propietarios en Suelo Urbanizable se sujetarán a las previsiones de los artículos 18 y 19 LUCyL, en función de la categoría a la que se adscriban.

10.2.2 DEBERES.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del sector en que los terrenos estén incluidos, conforme a la ordenación establecida por las NUM o en el correspondiente Plan Parcial y a las reservas mínimas recogidas en el artículo 128 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.
3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación; y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, conforme a lo que se indique para cada sector en el Planeamiento de rango superior.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio del área de reparto en que el sector se encuentre, aplicado a su superficie.
5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en el capítulo 2.3 de la presente Normativa.

Conforme al artículo 20, de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que le corresponda como cesión obligatoria, puesto que le han de ser entregados ya debidamente urbanizados.

7. Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa.

10.2.3 AUTORIZACIÓN DE USOS PROVISIONALES

En Suelo Urbanizable pendiente de desarrollar podrá autorizarse la implantación de determinados usos con carácter provisional, con las condiciones y en los términos previsto por los epígrafes 2 y 3 del artículo 19 LUCyL.

10.2.4 ORDENACIÓN DETALLADA

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, las NUM regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

1. SECTORES CON PLANEAMIENTO DIFERIDO.

Aquellos sectores cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de Ordenación, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación general que se incluyen en las fichas del Fichero Normativo adjunto a la presente normativa.

2. SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA POR LAS NUM.

Se trata de aquellos sectores de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se establece directamente por las Normas Urbanísticas.

10.3 DESARROLLO

10.3.1 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

El Suelo Urbanizable planteado en las presentes Normas Urbanísticas se divide en sectores, cuyos ámbitos y ordenación detallada se definen en los planos de ordenación y en las fichas del Fichero Normativo de la presente Normativa.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de cada sector los terrenos de que se trate, conforme a la siguiente casuística:

1. En Suelo Urbanizable, podrán darse también tres supuestos:
 - a. Bastará la aprobación definitiva las Normas Urbanísticas cuando éstas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
 - b. También basta con la aprobación de las Normas Urbanísticas en aquellos sectores de suelo urbanizable sobre los que haya sido aprobado previamente un Plan Parcial, y éste sea expresamente asumido por las Normas Urbanísticas en los términos previstos por el artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- c. En el caso de que las Normas Urbanísticas remitan la ordenación detallada a Plan Parcial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
2. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

10.3.2 CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Cada sector se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada. Todo ello conforme a los artículos 72 y 73 de la LUCyL.

El régimen para el desarrollo mediante actuaciones integradas será el mismo que el establecido en para el Suelo Urbano No Consolidado en el apartado 9.4.3 de la presente normativa.

10.4 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

10.4.1 DETERMINACIONES

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes Normas Urbanísticas definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbanizable, conforme al artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dichas condiciones se recogen de forma individualizada en las fichas del Fichero Normativo integrado en las presentes Normas Urbanísticas.

10.4.2 SECTORIZACIÓN.

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación. Su listado y superficie es el recogido en la siguiente tabla.

nº	NOMBRE	SUPERFICIE NETA (m²s)
1	LA TRANCA 1	34.648,96
2	TAFARRA	41.760,24
3	POLÍGONO INDUSTRIAL "LOS CARRASCALES"	72.008,83

10.5 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

10.5.1 INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Las presentes NUM establecen dos grupos de sectores en función del instrumento urbanístico que ha de establecer su Ordenación Detallada (OD):

1. OD remitida a Plan Parcial: Sectores SUR-1 y SUR-2.

2. OD establecida dentro de las propias Normas Urbanísticas: Sector SUR-3.

Con arreglo a estas dos situaciones, los siguientes epígrafes detallan el modo en que se establece la ordenación detallada en cada caso.

10.5.2 DETERMINACIONES

10.5.2.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

1. OD REMITIDA

- a. La calificación urbanística será establecida por el correspondiente Plan Parcial, definiendo sus propias ordenanzas.
- b. No obstante, en las fichas de ordenación general del Fichero Normativo se señalan como “Instrucciones para la Ordenación Detallada” las ordenanzas del Título 12 de la presente Normativa que habrán de servir como referencia a estos efectos.

2. OD ESTABLECIDA EN LAS NUM

- a. Se establece la calificación urbanística de las parcelas incluidas en esta categoría de suelo a través del establecimiento de distintas zonas de ordenanza, cuyo ámbito se señala gráficamente en el plano que recoge la ordenación detallada del sector.
- b. Las condiciones particulares de cada zona se definen en las ordenanzas correspondientes del Título 12 de la presente Normativa.
- c. La cuantificación de superficies y aprovechamientos de cada manzana establecida por la ordenación detallada se recoge en los cuadros de las correspondientes fichas de Ordenación Detallada del Fichero Normativo.

10.5.2.2 RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, SERVICIOS URBANOS, VÍAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTOS.

1. OD REMITIDA

- a. Será el Plan Parcial correspondiente el que defina las reservas de suelo necesarias para estos elementos, si bien se establecen las siguientes condiciones:
- b. En las fichas de ordenación general del Fichero Normativo se señala la cuantificación de la superficie mínima de estas reservas en relación con la edificabilidad máxima otorgada a cada sector.
- c. En los planos de ordenación de las NUM se señala un trazado viario indicativo que habrá de ser respetado por los distintos planes parciales para garantizar la coherencia de la ordenación de cada sector con la de los de su entorno.

2. OD ESTABLECIDA EN LAS NUM.

- a. En el plano que recoge la ordenación detallada del sector se define la estructura viaria interior, las alineaciones, la ordenación de aparcamientos y las reservas para equipamientos y espacios libres públicos.
- b. En las fichas de ordenación detallada del Fichero Normativo se señala la cuantificación de la superficie mínima de estas reservas, relacionándose con la edificabilidad implantada para justificándose el cumplimiento de los estándares exigibles en cada caso.

10.5.2.3 ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. OD REMITIDA

- a. El aprovechamiento medio de cada sector se definirá en el Plan Parcial que establezca su ordenación detallada.
- b. No obstante, en la ficha de ordenación general correspondiente del Fichero Normativo, se indica la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes que ya están afectas a su destino, como dato necesario para proceder al cálculo del aprovechamiento medio conforme al artículo 107 RUCyL.

2. OD ESTABLECIDA EN LAS NUM

En las fichas de ordenación detallada del Fichero Normativo se recoge el cálculo del aprovechamiento medio conforme al artículo 107 RUCyL.

10.5.2.4 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

1. OD REMITIDA

Se remite al Plan Parcial correspondiente la delimitación de las unidades de actuación conforme a las cuales podrá desarrollarse el sector; pudiéndose optar entre mantener una única unidad para todo el sector o fragmentarla; en este último caso siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 128-2-g) del Reglamento de Urbanismo.

2. OD ESTABLECIDA EN LAS NUM

- a. Se establece la totalidad del ámbito del sector como una única Unidad de Actuación.
- b. No obstante, conforme al artículo 237.2 RUCyL, se podrá posteriormente fragmentar la actuación en 2 o más unidades, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 128-2-g) RUCyL. La tramitación de la nueva delimitación de la unidad o unidades se desarrollaría conforme al artículo 171 RUCyL.

10.5.2.5 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

1. OD REMITIDA: Los plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos serán establecidos por el Plan Parcial.
2. OD ESTABLECIDA EN LAS NUM: En aplicación del artículo 49.1 RUCyL, el plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos será de 10 años desde la entrada en vigor de las NUM.

11. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

11.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

11.1.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y en las hojas PO-1 [a-d] a escala 1/10.000.

11.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

El Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 30 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en el plano PO-1.1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/25.000 y en sus hojas (PO-1.2 [a-d]) a escala 1/10.000. Su régimen específico se recoge en el apartado 11.5. **Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de la presente normativa.

1. SUELO RÚSTICO SIN PROTECCIÓN NATURAL.

- a. Suelo Rústico Común (SRC).
- b. Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (SRA).
- c. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria. Dehesa del Llano (SRP-A1).
- d. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria. Olivares (SRP-A2).
- e. Suelo Rústico con Protección de Infraestructura Viaria (SRP-I).
- f. Suelo Rústico con Protección Cultural (SRP-C).

2. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SRP-N).

- a. Suelo Rústico con Protección Natural "Sierra de Gredos". Zona de reserva (SRP-N1).
- b. Suelo Rústico con Protección Natural "Sierra de Gredos". Zona de uso limitado (SRP-N2).
- c. Suelo Rústico con Protección Natural de Red Natura "Valle del Tiétar" (SRP-N3).
- d. Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces (SRP-N4).
- e. Suelo Rústico con Protección Natural Forestal (SRP-N5).
- f. Suelo Rústico con Protección Natural de Transición (SRP-N6).
- g. Suelo Rústico con Protección Natural de Hábitats (SRP-N7).
- h. Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias (SRP-N8).

3. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

- a. Protección geológica (Riesgo de deslizamientos).

- b. Protección hidrológica (Zona de policía de cauces).

11.1.3 AFECCIONES SECTORIALES.

A las categorías de Suelo Rústico establecidas en el artículo anterior se superponen determinadas zonas afectadas por distinta legislación y normativa sectorial específica, que suponen la aplicación de otras condiciones complementarias, adicionales a las establecidas para cada categoría de Suelo Rústico.

Son las siguientes:

1. Afecciones hidrológicas.
2. Montes de Utilidad Pública.
3. Áreas de Protección Faunística:
 - a. Áreas críticas de la cigüeña negra y del águila imperial ibérica.
 - b. Yacimientos arqueológicos.
4. Zonas de protección de carreteras.
5. Zonas de Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
6. Zonas de Red Natura 2000

Las condiciones particulares en las que se concretan estas afecciones se detallan en el apartado 11.5.17 de la presente normativa.

11.1.4 DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Conforme a los artículos 51 a 55 RUCyL, los propietarios de terrenos en Suelo Rústico están sujetos a los deberes urbanísticos generales señalados en los artículos 14 y ss. del RUCyL; y además a los siguientes.

1. Prevención activa de riesgos: Realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos de protección ambiental, seguridad y salud públicas indicados en el artículo 52 RUCyL.
2. Prohibición de parcelaciones urbanísticas (art. 53 RUCyL). Conforme se definen en la disposición adicional única del RUCyL.
3. Protección mínima de vías públicas (art. 54 RUCyL). En Suelo Rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas; con una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías; salvo en aquellas categorías de Suelo Rústico donde la presente normativa establezca una distancia mayor.
4. Prohibición de obras de urbanización (art. 55 RUCyL). En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones urbanísticas previstas en las presentes Normas o en proyectos para la implantación de usos permitidos o autorizables en suelo rústico.

11.2 PARCELACIONES O DIVISIONES DE PARCELAS EN SUELO RÚSTICO.

11.2.1 DEFINICIÓN

A efectos de esta normativa, se entiende por parcelación toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, agregación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria; así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

11.2.2 REQUISITO DE TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELA

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando no den lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo. La Unidad Mínima de Cultivo en el municipio de **Candeleda** es de **1 ha en regadío y 4 ha en secano**.

Se exceptúan de la anterior condición las siguientes situaciones:

1. Cuando se trate de segregar un terreno de una finca para agregarlo a otra finca colindante, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
2. Cuando una misma finca haya sido clasificada en las NUM con parte en suelo rústico y parte en suelo urbano o urbanizable, se podrá segregar conforme a los límites entre las clases de suelo asignadas.
3. Cuando una finca en suelo rústico haya sido clasificada en las NUM con distintas categorías de suelo rústico, se podrá segregar conforme a los límites entre las categorías de suelo rústico asignadas.
4. Cuando sea necesario para segregar un acceso que permita el ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
5. Cuando se produzca por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la legislación correspondiente.

11.2.3 CONDICIONES

Las parcelaciones o divisiones de fincas en Suelo Rústico estarán sujetas a las siguientes condiciones.

1. Conforme a lo previsto en el art. 53 RUCyL, en Suelo Rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, conforme se definen en la disposición adicional única del RUCyL; sin perjuicio de los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo. En tales casos se estará a lo establecido por la presente Normativa para cada uso específico y categoría de Suelo Rústico.
2. A los efectos de lo previsto en el punto anterior, se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se planteen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. No se podrá autorizar una parcelación en Suelo Rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.
4. Cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo Rústico, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo.
5. No podrá autorizarse una parcelación en Suelo Rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

11.3 USOS EN SUELO RÚSTICO.

11.3.1 USOS ORDINARIOS EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera **usos no constructivos** vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

11.3.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, se consideran permitidas o autorizables en Suelo Rústico, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

La clasificación se realiza estableciendo una serie de grupos en los que cabría encuadrar los distintos usos que podrán plantearse en esta clase de suelo:

- I. **Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios** del Suelo Rústico señalados en el artículo anterior:
- II. **Grupo B: Actividades extractivas**, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - A. Grupo B1: Canteras.
 - B. Grupo B2: Extracción de áridos.
 - C. Grupo B3: Extracción de recursos bajo tierra.
- III. **Grupo C: Servicios Públicos e Infraestructuras** en general, definidos en los Capítulos 4.10 y 4.11 de la presente Normativa; así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
 - A. Grupo C1: El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - B. Grupo C2.1: La producción a través de fuentes no renovables, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

- C. Grupo C2.2: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables sin efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan su desmantelamiento y la plena reposición del suelo a su estado natural. Entre ellas, sin perjuicio de la inclusión en este grupo de usos de otras, cabe destacar:
 - a) Instalaciones de producción de energía fotovoltaica;
 - b) Instalaciones de producción de energía eólica;
 - c) Instalaciones de producción de energía termosolar;
 - d) Instalaciones de producción de energía hidráulica (molinos);
 - e) Instalaciones de producción de energía por biomasa.
- D. Grupo C3: La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- E. Grupo C4: El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- F. Grupo C5: La recogida y tratamiento de residuos (incluye vertederos).
- G. Grupo C6: Las telecomunicaciones.
- H. Grupo C7: Las instalaciones de regadío.
- I. Grupo C8: Cementerios, tanatorios y otros servicios funerarios.
- IV. **Grupo D: Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales**, para usos residenciales, dotacionales o turísticos.
- V. **Grupo E:** Construcciones destinadas a **vivienda unifamiliar aislada** que resulte necesaria para el funcionamiento de algún otro uso permitido en la zona.
- VI. **Grupo F:** Son las **obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes** que no estén declaradas fuera de ordenación. Si bien no es un uso en sí mismo, se incluye como actuación específica por su singularidad.
- VII. **Grupo G: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:**
 - A. Grupo G1: Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 1. G1.1: Usos dotacionales.
 - 2. G1.2: Servicios de Carretera. (Gasolineras y áreas de servicio).
 - B. Grupo G2: Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, incluyéndose en esta categoría:
 - 1. Grupo G2.1: Por sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, relación con la naturaleza, etc.
 - a) Usos hosteleros y de ocio;
 - b) Usos turísticos.
 - 2. Grupo G2.2: Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos en materia de tamaño, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - a) Usos industriales;
 - b) Usos comerciales.
 - C. Grupo G3: Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

- D. Grupo G4: Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles de servicios.

11.3.3 ADMISIBILIDAD DE USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 RUCyL, deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio. El procedimiento y las condiciones para la obtención de dicha autorización se regulan en los artículos 307 y 308 RUCyL.

Conforme al artículo 58 RUCyL, a los efectos de regular su posible autorización en cada categoría de suelo rústico, se diferenciarán:

1. **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 y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.
2. **Usos autorizables**, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 307. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.
3. **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 en suelo rústico ni obtener licencia urbanística

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas por las afecciones de la legislación sectorial aplicable en cada caso (aguas, carreteras, etc.), así como en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en las Normas de Protección específicas de cada categoría de Suelo Rústico, contenidas en el capítulo 11.5 de la presente Normativa.

El procedimiento de autorización de uso excepcional en Suelo Rústico debe incluir las cautelas necesarias para garantizar que la implantación de las actividades autorizables resulte compatible con la conservación de los taxones incluidos en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León.

11.3.4 CONDICIONES DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO

11.3.4.1 CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS GRUPOS.

1. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente para cada uso, así como todas las determinaciones de la normativa de las presentes NUM que sean aplicables.
2. En caso de **actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental**, no podrá iniciarse el trámite de ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la Declaración de Impacto Ambiental favorable.
3. Todas las actuaciones incorporarán soluciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes.
4. Si como consecuencia **de incendio o agresión ambiental**, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución

medioambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

11.3.4.2 CONDICIONES PARA EL GRUPO B. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

1. Ninguna explotación de minería a cielo abierto será perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.
2. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.
3. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

11.3.4.3 CONDICIONES PARA EL GRUPO C. INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En los planos de ordenación y de infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las presentes Normas, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

11.3.4.4 CONDICIONES PARA EL GRUPO F: ACTUACIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

1. En el proyecto para el que se solicite la licencia de obra, se incluirá un levantamiento completo del estado previo a la intervención, así como un reportaje fotográfico exhaustivo tanto del exterior como del interior del edificio.
2. Este grupo comprende únicamente las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de hasta en un 50 por ciento de la superficie construida, de construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico.
3. Cuando las construcciones sobre las que se actúa tengan más de 20 años de antigüedad, no estén pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, y no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, la autorización excepcional en suelo rústico no estará sujeta a las condiciones del artículo 308.1 RUCyL.
4. Sobre las edificaciones existentes que cumplan las condiciones del artículo 11.3.2, se admitirán cambios de uso, si no hay mayores limitaciones en la categoría de SR correspondiente, a:
 - a. Vivienda unifamiliar que resulte necesaria para el funcionamiento de algún otro uso permitido en la categoría de suelo rústico que corresponda.
 - b. Uso Turístico.
 - c. Uso Terciario.
 - d. Uso Industrial artesanal.

5. Las obras de ampliación recogidas en este grupo sólo serán admisibles si, una vez ampliado, el edificio cumple las condiciones particulares asignadas por la presente normativa al uso principal de la instalación en cada categoría de suelo rústico.

11.3.4.5 CONDICIONES PARA EL GRUPO G. INTERÉS PÚBLICO.

1. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
2. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
3. Las instalaciones de servicios de carretera (gasolineras y áreas de servicio) estarán sujetas al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos.
4. Las instalaciones de depósito y almacenamiento:
 - a. Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.
 - b. Incorporarán soluciones técnicas para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes.

11.4 OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO.

11.4.1 PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Las obras, las construcciones y las instalaciones permitidas en Suelo Rústico deberán realizarse sobre unidades parcelarias que reúnan la dimensión mínima para ser consideradas Parcela Mínima Edificable, conforme a lo establecido para cada uso y categoría de suelo en el Capítulo 11.5 de la presente normativa.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan dichas condiciones de parcela mínima o que procedan de segregaciones acogidas a lo dispuesto en la legislación agraria de divisiones y segregaciones de fincas.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

11.4.2 UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

La edificación se situará en el terreno conforme a los retranqueos mínimos establecidos para cada uso y categoría de suelo en el Capítulo 11.5 de la presente normativa, respetando además las siguientes normas generales:

1. Las construcciones admisibles en Suelo Rústico se situarán en las parcelas atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.
2. Conforme al artículo 54 RUCyL, todas las construcciones, así como los vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, se separarán en todo caso un mínimo de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas; con una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.
3. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los vallados y la edificación deberán retranquearse cinco (5) metros del dominio público hidráulico, con el objeto de dejar libre la Zona de Servidumbre definida en el artículo 6.2-a) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril). Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
4. Independientemente de las condiciones para los retranqueos mínimos establecidos, y a mayores, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a los frentes y linderos de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.
5. La edificación observará también los retranqueos derivados de la distinta legislación aplicable sobre otros elementos del territorio, tales como carreteras, líneas eléctricas, etc.

11.4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Toda edificación o instalación en SR deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno. A tal efecto se observarán las condiciones de los siguientes epígrafes.

11.4.3.1 MATERIALES

1. Para las construcciones se recomienda la utilización de los siguientes acabados.
 - a. Mampostería rústica o irregular, vista o encalada.
 - b. Teja curva cerámica de canal y cobija.
 - c. Aleros de teja, madera o piedra.
 - d. Voladizos sobre ménsula de piedra o madera.
 - e. Carpinterías de madera.
 - f. Predominio de macizos sobre huecos.
 - g. Huecos de proporción vertical.

- h. Las ventanas en cubierta se integrarán en los faldones.
- 2. Se prohíbe la utilización de los siguientes acabados.
 - a. Fábricas de ladrillo visto o bloque de hormigón visto.
 - b. Teja plana, terrazas o cubiertas planas.
 - c. Ventanas abuhardilladas.
 - d. Forjados volados para aleros y/o voladizos.
 - e. Carpinterías de aluminio anodizado en su color y lacado en colores disonantes con los materiales tradicionales.
 - f. Materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. Esta limitación no afecta a la colocación de placas solares térmicas y fotovoltaicas, cuyo uso está permitido de acuerdo a lo establecido para cada categoría de suelo en la tabla de condiciones de aprovechamiento.

11.4.3.2 INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno.

11.4.3.3 CUBIERTAS.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Así mismo, cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 5.7.10 de la presente Normativa para las cubiertas de la edificación.

11.4.3.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

11.4.4 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

1. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.
2. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Administración competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
3. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de

dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

4. En caso de no ser posible su conexión a la red de saneamiento municipal, los edificios deberán contar con fosas estancas o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales autorizado por la Confederación Hidrográfica, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
5. En los casos previstos en el punto anterior, se utilizará un sistema de recogida de aguas residuales mediante depósito estanco, que deberá contar con la autorización de vertido a la EDAR de Candeleda, conforme al Plan de Gestión de Vertidos Municipal.
6. Se podrá conectar a la red general de agua en el caso de que ésta se encuentre a menos de 50 metros en condiciones adecuadas para el enganche. En otro caso, la instalación deberá disponer de sistema de captación autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo. En el supuesto de que la captación sea para consumo humano, deberá contar también con tratamiento controlado de potabilización.
7. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse preferentemente por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico enterrado.
8. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.
9. Normativa Confederación Hidrográfica:
 - a. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, y en especial el art. 14 y los Capítulos II y III del Título II. Conforme establece el artículo 78 de este reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces deberá disponer de autorización previa otorgada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
 - b. Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces (zonas de servidumbre y policía) con cierto riesgo de inundación por las avenidas de los ríos, se deberá realizar por el promotor un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.
 - c. Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH.
 - d. La protección del dominio público hidráulico y de la calidad de las aguas se regulará conforme a lo establecido en la vigente Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
 - e. En lo relativo a vertidos, se estará a lo dispuesto en los artículos 234, 235 y 239 del mencionado reglamento.

11.4.5 CARTELES DE PUBLICIDAD E INFORMATIVOS.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones

físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el SRP se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

Se permiten carteles informativos de las actividades implantadas en el SR que permitan la localización de las mismas. Quedarán regulados mediante Ordenanza Municipal.

11.4.6 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL, PISCÍCOLA Y CINEGÉTICA

En las categorías de Suelo Rústico donde, conforme al artículo 57-a RUCyL, se autoricen expresamente construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas, las edificaciones cumplirán las condiciones específicas de cada categoría de suelo, y además las siguientes:

1. Su uso será exclusivamente aquél para el que se otorgue la autorización de uso excepcional en suelo rústico, debiéndose acreditar que sobre la finca existe una explotación correspondiente al uso autorizado.
2. El modo en que deba acreditarse lo señalado en el punto anterior, será determinado por el Ayuntamiento a través de sus ordenanzas municipales.
3. Se prohíbe la utilización de estas construcciones para otros fines distintos a los expresamente autorizados, especialmente para viviendas ocasionales o permanentes.
4. Con el objeto de evitar la aparición de viviendas aisladas en suelo rústico, enmascaradas bajo la apariencia de construcciones con otro uso, el ayuntamiento podrá denegar la licencia cuando el proyecto de edificación presente características propias de un edificio residencial. Para determinar si es el caso se valorarán cuestiones tales como el número, tamaño y posición de ventanas y accesos, la distribución interior y la existencia de cuartos de baño.
5. Estas edificaciones podrán disponer de un aseo cuando se justifique su conveniencia en función de las necesidades de los trabajadores de la explotación.

11.4.7 VALLADOS DE FINCAS.

En las categorías de Suelo Rústico para las que expresamente se indique, se permitirá el vallado de parcelas con las siguientes características:

1. Sólo podrán ser opacos hasta una altura máxima de 50 cm sobre la rasante de cada punto del terreno, con aperturas de al menos 20 x 30 cm en la parte inferior para paso de fauna.
2. La altura total del vallado podrá alcanzar un máximo de 1,5 m.
3. Deberán permitir el libre tránsito de personas y vehículos por caminos públicos y vías pecuarias.
4. No constituirán obstáculo para el paso de las aguas cuando atraviesen un cauce público en los términos previstos en la legislación sobre aguas.
5. Deberán permitir el tránsito de personas por los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre de 5 metros.
6. En ningún caso la instalación, modificación o reposición de un cerramiento podrá suponer una afección negativa para las especies de flora y fauna protegidas.
7. No presentarán elementos cortantes o punzantes.

8. Los postes no presentarán una altura superior a la autorizada para el cerramiento.
9. En caso de utilizar postes metálicos, deberán presentar un acabado que permita su integración visual, evitando el uso de materiales brillantes o galvanizados. Se recomienda que se pinten de colores ocres o verdes.
10. La realización de los desbroces necesarios para la instalación del cerramiento será de manera puntual y selectiva, sin afectar al arbolado o al matorral noble existente, salvo que en el condicionado de la autorización correspondiente se indicara otra cosa.
11. No se utilizarán especies vegetales como apoyo para el cerramiento.
12. Los pasos canadienses con foso se construirán de manera que exista una rampa interior de material rugoso, de al menos 25 centímetros de ancho y una inclinación con un ángulo inferior a 45º para permitir la salida de los animales hasta la superficie. Se deberá realizar un drenaje que impida la acumulación de agua en el interior del foso.
13. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, de su reducido mantenimiento y de su coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
14. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.
15. Los cierres y cercados de fincas colindantes con caminos públicos de cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, cuya medida mínima será el mayor de estos dos valores:
 - a. Tres metros desde el frente de la parcela.
 - b. Cuatro metros desde el eje del camino.

11.5 NORMAS DE PROTECCIÓN PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

11.5.1 DETERMINACIONES

En correspondencia con lo requerido en el artículo 130-c.3º del RUCyL, en los siguientes artículos se detallan los usos permitidos y autorizables en cada categoría de Suelo Rústico, de entre los definidos en el artículo 57 RUCyL, junto con las condiciones particulares que en cada caso se establecen para su implantación.

Las determinaciones se recogen en una serie de tablas, con las siguientes condiciones:

1. Admisibilidad de usos:
 - a. P: Usos Permitidos.
 - b. A: Usos Autorizables.
 - c. X: Usos Prohibidos.
 - d. P*: Usos Permitidos cuando estén previstos en instrumentos de ordenación del territorio o planes especiales. Si no lo están, serán autorizables.
2. Parcela mínima edificable, conforme a lo recogido en el artículo 11.4.1 de la presente normativa.
3. Ocupación máxima: Se medirá en porcentaje sobre la superficie de parcela afectada.

4. Edificabilidad máxima total: Coeficiente que expresa la superficie máxima edificable en m² construidos en relación con la superficie de la parcela.
5. Altura máxima: Se medirá en número de plantas y altura de cornisa, en las condiciones del Título 5 de la presente normativa.
6. Retranqueos mínimos. Distancia mínima que debe guardar la edificación respecto de los linderos con vías públicas (lindero frontal) u otras parcelas. Además de las distancias mínimas señaladas en los artículos siguientes para cada uso y categoría de Suelo Rústico, habrán de observarse las condiciones del Epígrafe 11.4.2 de la presente normativa.

11.5.2 NOTAS

Las llamadas que figuran en determinadas celdas de los cuadros de condiciones de uso y edificación, remiten a las siguientes notas.

(1)	Sólo viviendas vinculadas a instalaciones de usos de los grupos A, G-2.1.a y G-2.1-b		
(2)	Sólo regularización de construcciones recogidas en catastro a la aprobación inicial de las NUM		
(3)	Autorizables si están vinculados a actividad agropecuaria o industria agroalimentaria		
(4)	Autorizables si están vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras		
(5)	Sólo rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación		
(6)	Si es uso residencial, en las condiciones establecidas por el RUCyL. Para el resto de usos, será autorizable si el uso de la edificación sobre la que se actúa está recogido como permitido o autorizable.		
(7)	Son autorizables sólo si están directamente relacionadas con la gestión de los montes o imprescindibles para el disfrute de concesiones o autorizaciones vinculadas a la explotación.		
(8)	La funcionalmente indispensable para la obra o instalación		
(9)	La existente según catastro a la fecha de aprobación inicial de las NUM		
(10)	Para construcciones auxiliares. Para la instalación principal: la funcionalmente indispensable		
(11)	Para invernaderos definidos en art. 4.12.3 de la normativa: 50% de ocupación máxima y 0,5 m ² /m ² de edificabilidad máxima. Si además hay construcciones de otro tipo en la misma parcela, la suma no superará 50% y 0,5 m ² /m ² sobre el total de la parcela.		

11.5.3 SUELO RÚSTICO COMÚN

SRC

11.5.3.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRC** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000.

11.5.3.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC)		Admisibilidad del uso en SRC	Parcela mínima edificable (m ²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m ² c/m ² s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas (11)	P	1.000	30%	0,30	1p / 5	5	5
	A2. Ganaderas	P	1.000	30%	0,30	1p / 5	5	5
	A3. Forestales	P	10.000	5% (10)	0,05 (10)	1p / 5	5	5
	A4. Piscícolas	P	5.000	20%	0,20	1p / 5	5	5
	A5. Cinegéticas	P	10.000	5% (10)	0,05 (10)	1p / 5	5	5
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	A	10.000	(8)	(8)	(8)	(8)	3
	B2. Extracción de áridos	A	10.000	(8)	(8)	(8)	(8)	3
	B3. Extracción recursos subterráneos	A	10.000	(8)	(8)	(8)	(8)	3
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	P*	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	P*	10.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	3
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	P*	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	b) Eólica	P*	10.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	c) Termosolar	P*	10.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	d) Hidráulica	P*	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	e) Biomasa	P*	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	C3. Abastecimiento de agua	P	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	P	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C5. Residuos	P*	10.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	0	3
	C6. Telecomunicaciones	P*	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	3	3
	C7. Instalaciones regadío	P*	10.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	0	3
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	P*	5.000	(8)	(8)	2p / 6,5	5	5
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	3
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		A (1)	5.000	5%	0,10	2p / 6,5	5	3
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A (6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	5
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	3
	b) Usos turísticos	A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	3
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	A	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	b) Usos comerciales	A	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	c) Depósito y almacenamiento	A	10.000	5% (10)	0,1 (10)	2p / 8	5	5
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	A	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	A (2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)

11.5.3.3 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo, con las precisiones recogidas en el artículo 11.2.2 de la presente normativa.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. En esta categoría de Suelo Rústico se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.
5. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
6. Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
7. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
8. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
9. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
10. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
11. Queda prohibida la acampada libre fuera de las zonas expresamente acotadas para ello (camping).
12. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.4 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR.

SRA

11.5.4.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRA** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000.

11.5.4.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (SRA)		Admisibilidad del uso en SRI	Parcela mínima edificable (m ²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m ² c/m ² s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas (11)	A	1.000	30%	0,30	1p / 5	5	5
	A2. Ganaderas	A	1.000	30%	0,30	1p / 5	5	5
	A3. Forestales	A	10.000	5% (10)	0,05 (10)	1p / 5	5	5
	A4. Piscícolas	A	5.000	20%	0,20	1p / 5	5	5
	A5. Cinegéticas	A	10.000	5% (10)	0,05 (10)	1p / 5	5	5
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	A	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	A	10.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	3
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	e) Biomasa	X						
	C3. Abastecimiento de agua	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	3	3
	C7. Instalaciones regadío	A	10.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	0	3
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	A	5.000	(8)	(8)	2p / 6,5	5	5
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	3
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		A (2)	5.000	5%	0,10	2p / 6,5	5	3
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A (6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	5
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	3
	b) Usos turísticos	A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	3
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X						
	b) Usos comerciales	X						
	c) Depósito y almacenamiento	A	10.000	5% (10)	0,1 (10)	2p / 8	5	5
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	X						
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	A (2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)

11.5.4.3 PLANES ESPECIALES DE REGULARIZACIÓN

Conforme al artículo 146 bis RUCyL, las áreas clasificadas en esta categoría de Suelo Rústico deberán ser ordenadas mediante un Plan Especial de Regularización sobre el ámbito correspondiente, con las siguientes particularidades.

1. La iniciativa para la formulación del Plan Especial corresponde en primer lugar a los propietarios que deseen promover la legalización de sus construcciones. No obstante, el Ayuntamiento podrá asumir dicha iniciativa previo convenio suscrito con los propietarios.
2. El coste de ejecución de las infraestructuras definidas en el Plan Especial deberá ser sufragado por los propietarios; sin perjuicio de la posibilidad de participación de la administración municipal, conforme a lo que se defina mediante convenio.
3. El Plan Especial establecerá:
 - a. La delimitación del ámbito de regularización, de forma coherente con la estructura de propiedad y con la lógica del desarrollo de las infraestructuras necesarias.
 - b. La ordenación y programación las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para regularizar y consolidar el área de regularización.
 - c. Las medidas precisas para corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.
 - d. Las condiciones y parámetros específicos de los usos autorizables en el área de regularización conforme al artículo 61 bis RUCyL, así como las demás condiciones de ordenación que procedan para cumplir los objetivos señalados en los apartados anteriores.
 - e. El procedimiento de gestión que habrá de seguirse para la ejecución de las previsiones del Plan Especial, de entre los previstos en el Título III del RUCyL.
4. La ejecución de las actuaciones definidas en el Plan Especial podrá vincularse como requisito previo para atender las distintas solicitudes de licencia de regularización que pudieran plantearse sobre estos terrenos.

11.5.4.4 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo, con las precisiones recogidas en el artículo 11.2.2 de la presente normativa.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. En esta categoría de Suelo Rústico se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.
5. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
6. Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá

quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.

7. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
8. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
9. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
10. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
11. Queda prohibida la acampada libre fuera de las zonas expresamente acotadas para ello (camping).
12. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.5 S.R. CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA. – DEHESA DEL LLANO

SRP-A1

11.5.5.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-A1** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Incluye los terrenos de la Dehesa del Llano.

11.5.5.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA - DEHESA DEL LLANO (SRP-A1)		Admisibilidad del uso en SRP-A1	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²c/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas (11)	P	(9)	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A2. Ganaderas	P	(9)	10%	0,10	1p / 5	5	5
	A3. Forestales	P	(9)	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
	A4. Piscícolas	P	(9)	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A5. Cinegéticas	P	(9)	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	P*	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	P*	(9)	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	3
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	P*	(9)	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	P*	(9)	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	d) Hidráulica	P*	(9)	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	e) Biomasa	P*	(9)	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	C3. Abastecimiento de agua	P*	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	P*	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	P*	5.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	3	3
	C7. Instalaciones regadío	P*	(9)	5% (10)	0,1 (10)	(8)	0	3
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		A	(9)	3%	0,06	2p / 6,5	5	3
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A (6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	X						
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por ubicación (agriturismo)							
	a) Hostelería y ocio	X (3)	(9)	5%	0,05	1p / 5	5	5
	b) Usos turísticos (agriturismo)	X (3)	(9)	5%	0,05	1p / 5	5	5
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X (3)	(9)	5%	0,05	1p / 5	5	5
	b) Usos comerciales	X (3)	(9)	5%	0,05	1p / 5	5	5
	c) Depósito y almacenamiento	X (3)	(9)	5% (10)	0,05 (10)	1p / 5	5	5
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	A	(9)	5%	0,05	1p / 5	5	5
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	A (2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)

11.5.5.3 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo para parcelas de regadío: 10.000 m².
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. En esta categoría de Suelo Rústico se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.
5. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
6. Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
7. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
8. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
9. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
10. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
11. Queda prohibida la acampada libre fuera de las zonas expresamente acotadas para ello (camping).
12. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA. – OLIVARES

SRP-A2

11.5.6.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-A1** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Incluye los terrenos de olivar existentes al sur del casco de Candeleda, a lo largo de la AV-910, y junto a su perímetro oriental.

11.5.6.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA DE OLIVARES (SRP-A2)		Admisibilidad del uso en SRP-A2	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²/m²)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas (11)	P	5.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A2. Ganaderas	X						
	A3. Forestales	A	5.000	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
	A4. Piscícolas	A	5.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A5. Cinegéticas	A	5.000	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	P*	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	X						
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	X						
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	X						
	e) Biomasa	X						
	C3. Abastecimiento de agua	P*	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	P*	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	P*	5.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	3	3
	C7. Instalaciones regadío	P*	(9)	5% (10)	0,1 (10)	(8)	0	3
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		A	(9)	3%	0,06	2p / 6,5	5	3
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A (6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	A	5.000	20%	0,40	2p / 6,5	5	5
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por ubicación (agriturismo)							
	a) Hostelería y ocio	A	10.000	5%	0,075	2p / 6	5	3
	b) Usos turísticos (agriturismo)	A	10.000	5%	0,075	2p / 6	5	3
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X (3)	(9)	5%	0,05	1p / 5	5	5
	b) Usos comerciales	X (3)	(9)	5%	0,05	1p / 5	5	5
	c) Depósito y almacenamiento	X (3)	(9)	5% (10)	0,05 (10)	1p / 5	5	5
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	A	(9)	5%	0,05	1p / 5	5	5
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	A (2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)

11.5.6.3 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo para parcelas de secano: 40.000 m².
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. En esta categoría de Suelo Rústico se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.
5. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
6. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
7. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
8. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
9. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
10. Queda prohibida la acampada libre fuera de las zonas expresamente acotadas para ello (camping).
11. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.7 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

SRP-I

11.5.7.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-I** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Comprende los terrenos incluidos en las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

11.5.7.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRP-I)		Admisibilidad del uso en SRP-I	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²c/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas	X						
	A2. Ganaderas	X						
	A3. Forestales	X						
	A4. Piscícolas	X						
	A5. Cinegéticas	X						
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	A	10.000	(8)	(8)	(8)	(8)	3
	B2. Extracción de áridos	A	10.000	(8)	(8)	(8)	(8)	3
	B3. Extracción recursos subterráneos	A	10.000	(8)	(8)	(8)	(8)	3
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	P*	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	P*	10.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	5	3
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	P*	5.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	5	5
	b) Eólica	P*	10.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	5	5
	c) Termosolar	P*	10.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	5	5
	d) Hidráulica	P*	5.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	5	5
	e) Biomasa	P*	5.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	5	5
	C3. Abastecimiento de agua	P	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	P	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C5. Residuos	P*	10.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	0	3
	C6. Telecomunicaciones	P*	5.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	3	3
	C7. Instalaciones regadío	P*	10.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	0	3
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	P*	5.000	(8)	(8)	(8)	5	5
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		X						
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A (6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	A	5.000	20%	0,40	2p / 6	5	5
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	A	5.000	20%	0,40	2p / 6	5	3
	b) Usos turísticos	A	5.000	20%	0,40	2p / 6	5	3
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X (4)	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	b) Usos comerciales	X (4)	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	c) Depósito y almacenamiento	X (4)	10.000	5% (10)	0,1 (10)	2p / 8	5	5
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	X						
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	A (2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)

11.5.7.3 CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

1. Los usos permitidos y autorizables requerirán en todo caso informe favorable previo del Área de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.
2. En todo caso se estará a lo previsto para las zonas de dominio público, servidumbre y afección en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

11.5.7.4 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo, con las precisiones recogidas en el artículo 11.2.2 de la presente normativa.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. En esta categoría de Suelo Rústico se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.
5. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
6. Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
7. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
8. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
9. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
10. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
11. Queda prohibida la acampada libre fuera de las zonas expresamente acotadas para ello (camping).
12. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.8 SR CON PROTECCIÓN CULTURAL DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**SRP-C****11.5.8.1 ÁMBITO**

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-C** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000.

Se trata de terrenos donde existan bienes arqueológicos, entendiendo por tales las zonas arqueológicas, yacimientos arqueológicos inventariados y aquellos que se hallen inscritos en el Registro de Lugares Arqueológicos. (art. 92.2.3 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León; Decreto 37/2007).

La siguiente tabla recoge los enclaves sujetos a esta protección, junto con la clave de referencia para su localización en el plano de clasificación del suelo.

Nº Ficha	Nombre	Localidad (Municipio)	Tipología	Categoría
1	ALCALDILLO	El Raso (Candeleda)	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
2	ANTIGUO CAMINO DE LOS VERDUGALES	El Raso (Candeleda)	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
3	EL CASTREJON	El Raso (Candeleda)	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
4	CASTRO DEL RASO EL FREILLO/CABEZA DE LA LAGUNA (BIC)	El Raso (Candeleda)	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
5	LAS GUIJAS/EL CASTAÑAR	El Raso (Candeleda)	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
6	RISCO DE LA ZORRERA (BIC)	El Raso (Candeleda)	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
7	COLLADO DEL FRAILE	El Raso (Candeleda)	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
8	PRADO DE LA CARRERA	El Raso (Candeleda)	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
9	EL HORCO	El Raso (Candeleda)	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
10	SANTUARIO DE POSTOLOBOSO	El Raso (Candeleda)	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
11	EL CANTO DE LAS MINAS	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
12	LOS CASTAÑUELOS-TUMBA DEL MORO	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
13	EL CASTILLEJO DE CHILLA	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
14	CUERDA DE LA MOGORRA DEL NOGAL	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
15	ESCORIAL DE LAS ANGOSTURAS	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
16	HONTANILLAS	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
17	LADERA AL PIE DEL CASTILLEJO DE CHILLA	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
18	NAVALPILON	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
19	EL NEBRAL	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
20	PRADO FELIZ II	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
21	SAN JUAN	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
22	SAN MIGUEL	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento

Nº Ficha	Nombre	Localidad (Municipio)	Tipología	Categoría
23	TAFARRA	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento
24	TABLADILLA/ARROYO DE LAS MINAS	Candeleda	Patrimonio Arqueológico	Yacimiento

11.5.8.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SRP-C)		Admisibilidad del uso en SRP-C	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas	A	El SRP-C es una protección superpuesta a otras categorías de SR, por lo que para estos usos las condiciones serán las correspondientes a la categoría a la cual se superponga en cada caso (ver planos PO-1.1. y PO-1.2)					
	A2. Ganaderas	A						
	A3. Forestales	A						
	A4. Piscícolas	A						
	A5. Cinegéticas	A						
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	A	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	X						
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	X						
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	X						
	e) Biomasa	X						
	C3. Abastecimiento de agua	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	A	5.000	5% (10)	0,1 (10)	(8)	3	3
	C7. Instalaciones regadío	X						
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		A	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	3
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A (6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	5%	0,10	2p / 6	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	X						
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	A	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	3
	b) Usos turísticos	A	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	3
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X						
	b) Usos comerciales	X						
	c) Depósito y almacenamiento	X						
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	X						
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	A (2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)

11.5.8.3 CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

1. Los usos permitidos y autorizables requerirán en todo caso informe favorable previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.
2. Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:
 - a. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - b. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
 - c. Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
 - d. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
 - e. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
 - f. Decreto 37/1985, de 11 de abril, por el que se establece la Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de Castilla y León.
 - g. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
 - h. Cuanta legislación sobre Patrimonio sea aprobada con posterioridad, tanto autonómica como estatal.
3. Será de aplicación la Normativa Arqueológica redactada como Anexo a las presentes Normas en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y concordantes del Reglamento para la Protección del Patrimonio de Castilla y León; que se incorpora al presente Plan.
4. Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo, realizándose una inspección por parte del Arqueólogo Provincial.
5. Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.
6. Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura.
7. Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, a las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.
8. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

9. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos “in situ”, el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.

11.5.8.4 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo, con las precisiones recogidas en el artículo 11.2.2 de la presente normativa.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. En esta categoría de Suelo Rústico se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.
5. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
6. Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
7. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos.
8. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
9. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
10. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
11. Queda prohibida la acampada libre fuera de las zonas expresamente acotadas para ello (camping).
13. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

**11.5.9 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL PARQUE REGIONAL “SIERRA DE GREDOS”.
ZONA DE RESERVA. SRP-N1****11.5.9.1 ÁMBITO**

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-N1** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000.

Se incluyen en esta categoría los terrenos del municipio pertenecientes al ámbito del Parque Regional de la Sierra de Gredos e incluidos en su **ZONA DE RESERVA**, conforme a la zonificación del **Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) Sierra de Gredos**, aprobado mediante el Decreto 36/1995, de 23 de febrero. BOCyL nº 42 de 01-03-1995.

11.5.9.2 CONDICIONES DERIVADAS DEL PORN SIERRA DE GREDOS

Será de aplicación la normativa específica recogida para cada uso y categoría de suelo en los artículos 56 a 71 de la Normativa del PORN.

Los usos permitidos, autorizables y prohibidos en el ámbito de la Zona de Reserva del Parque Regional, se definen en los artículos 53, 54 y 55 del PORN y en la normativa ambiental vigente; a saber:

A. Usos PERMITIDOS.

Con carácter general se consideran usos o actividades **permitidos** los agrícolas, ganaderos y forestales que sean compatibles con la protección del espacio natural, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables y que se contemplen en el instrumento de planificación, protección, uso y gestión correspondiente a cada espacio.

B. Usos AUTORIZABLES.

Se consideran Usos o actividades **autorizables** todos aquellos sometidos a autorización, licencia o concesión que afecten al suelo no urbanizable del ámbito territorial del espacio natural y de su zona de protección, no contemplados en los artículos de usos permitidos y prohibidos.

C. Usos PROHIBIDOS

Son usos o actividades **prohibidos** todos aquellos que sean incompatibles con las finalidades de protección del espacio natural, y en particular, los siguientes:

1. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizados.
2. Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
3. Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio hidráulico.
4. Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y de fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
5. La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo no urbanizable del ámbito de protección.
6. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

7. La destrucción, mutilación, corte o arranque así como la recolección de propágulos, polen o esporas de las especies vegetales pertenecientes a alguna de las incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.
8. La utilización de motos todoterreno salvo en los lugares destinados al efecto.
9. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.
10. Todos aquellos que así se consideren instrumentos de planificación y además normas de aplicación.

11.5.9.3 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL "SIERRA DE GREDOS" ZONA DE RESERVA (SRP-N1)		Admisibilidad del uso en SRP-N1	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²c/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas	X						
	A2. Ganaderas	X						
	A3. Forestales	X						
	A4. Piscícolas	X						
	A5. Cinegéticas	X						
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	X						
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	X						
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	X						
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	X						
	e) Biomasa	X						
	C3. Abastecimiento de agua	X						
	C4. Aguas residuales	X						
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	X						
	C7. Instalaciones regadío	X						
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		X						
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		X						
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	X						
	G1.2 Servicios de carretera	X						
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	X						
	b) Usos turísticos	X						
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X						
	b) Usos comerciales	X						
	c) Depósito y almacenamiento	X						
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	X						
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	X						

11.5.9.4 INFORME DE REPERCISIONES SOBRE LA RED NATURA 2000

Todos aquellos planes, programas o proyectos que se planteen en el ámbito de esta categoría de Suelo Rústico, deberán someterse al Informe de Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) regulado en el Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

11.5.9.5 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo, con las precisiones recogidas en el artículo 11.2.2 de la presente normativa.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
5. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.10 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL PARQUE REGIONAL "SIERRA DE GREDOS". ZONA DE USO LIMITADO. SRP-N2**11.5.10.1 ÁMBITO**

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-N2** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000.

Se incluyen en esta categoría los terrenos del municipio pertenecientes al ámbito del Parque Regional de la Sierra de Gredos e incluidos en su **ZONA DE USO LIMITADO**, conforme a la zonificación del **Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) Sierra de Gredos**, aprobado mediante el Decreto 36/1995, de 23 de febrero. BOCyL nº 42 de 01-03-1995.

11.5.10.2 CONDICIONES DERIVADAS DEL PORN

Será de aplicación la normativa específica recogida para cada uso y categoría de suelo en los artículos 56 a 71 de la Normativa del PORN.

Los usos permitidos, autorizables y prohibidos en el ámbito de la Zona de Reserva del Parque Regional, se definen en los artículos 53, 54 y 55 del PORN y en la normativa ambiental vigente; a saber:

A. Usos PERMITIDOS.

Con carácter general se consideran usos o actividades **permitidos** los agrícolas, ganaderos y forestales que sean compatibles con la protección del espacio natural, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables y que se contemplen en el instrumento de planificación, protección, uso y gestión correspondiente a cada espacio.

B. Usos AUTORIZABLES.

Se consideran Usos o actividades **autorizables** todos aquellos sometidos a autorización, licencia o concesión que afecten al suelo no urbanizable del ámbito territorial del espacio natural y de su zona de protección, no contemplados en los artículos de usos permitidos y prohibidos.

C. Usos PROHIBIDOS

Son usos o actividades **prohibidos** todos aquellos que sean incompatibles con las finalidades de protección del espacio natural, y en particular, los siguientes:

1. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizados.
2. Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
3. Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio hidráulico.
4. Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y de fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
5. La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo no urbanizable del ámbito de protección.
6. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

7. La destrucción, mutilación, corte o arranque así como la recolección de propágulos, polen o esporas de las especies vegetales pertenecientes a alguna de las incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.
8. La utilización de motos todoterreno salvo en los lugares destinados al efecto.
9. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.
10. Todos aquellos que así se consideren instrumentos de planificación y además normas de aplicación.

11.5.10.3 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL "SIERRA DE GREDOS" ZONA DE USO LIMITADO (SRP-N2)		Admisibilidad del uso en SRP-N2	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas	X						
	A2. Ganaderas	A (7)	10.000	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
	A3. Forestales	A (7)	10.000	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
	A4. Piscícolas	X						
	A5. Cinegéticas	A (7)	5.000	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	X						
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	X						
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	X						
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	X						
	e) Biomasa	X						
	C3. Abastecimiento de agua	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	X						
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	X						
	C7. Instalaciones regadío	X						
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		X						
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A(6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 7	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	X						
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	X						
	b) Usos turísticos	X						
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X						
	b) Usos comerciales	X						
	c) Depósito y almacenamiento	X						
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	X						
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	X						

11.5.10.4 INFORME DE REPERCIONES SOBRE LA RED NATURA 2000

Todos aquellos planes, programas o proyectos que se planteen en el ámbito de esta categoría de Suelo Rústico, deberán someterse al Informe de Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) regulado en el Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

11.5.10.5 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo, con las precisiones recogidas en el artículo 11.2.2 de la presente normativa.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
5. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.11 SR CON PROTECCIÓN NATURAL RED NATURA "VALLE DEL TIÉTAR"

SRP-N3

11.5.11.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-N3** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Incluyen los terrenos de la ZEC "Valle del Tiétar" (ES4110115) y de la ZEPA "Valle del Tiétar" (ES0000184).

11.5.11.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE RED NATURA "VALLE DEL TIÉTAR" (SRP-N3)		Admisibilidad del uso en SRP-N3	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas	A	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A2. Ganaderas	A	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A3. Forestales	A	10.000	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
	A4. Piscícolas	A	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A5. Cinegéticas	A	10.000	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	A	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	X						
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	X						
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	e) Biomasa	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	C3. Abastecimiento de agua	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	3	3
	C7. Instalaciones regadío	A	10.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	0	3
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		A	10.000	3%	0,06	2p / 6	5	3
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A (6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 7	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	X						
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	A	10.000	5%	0,075	2p / 6	5	3
	b) Usos turísticos	A	10.000	5%	0,075	2p / 6	5	3
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X						
	b) Usos comerciales	X						
	c) Depósito y almacenamiento	X						
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	X						
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	A (2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)

11.5.11.3 INFORME DE REPERCIONES SOBRE LA RED NATURA 2000

Todos aquellos planes, programas o proyectos que se planteen en el ámbito de esta categoría de Suelo Rústico, deberán someterse al Informe de Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) regulado en el Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

11.5.11.4 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo, con las precisiones recogidas en el artículo 11.2.2 de la presente normativa.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. En esta categoría de Suelo Rústico se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.
5. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
6. Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
7. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
8. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
9. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
10. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
11. Queda prohibida la acampada libre fuera de las zonas expresamente acotadas para ello (camping).
12. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.12 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL HIDROLÓGICA.

SRP-N4

11.5.12.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-N4** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Incluye los terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico y las zonas de policía de los principales cauces del municipio, incluidos los no representados gráficamente.

11.5.12.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE CAUCES (SRP-N4)		Admisibilidad del uso en SRP-N4	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas	X						
	A2. Ganaderas	X						
	A3. Forestales	X						
	A4. Piscícolas	A	5.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A5. Cinegéticas	X						
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	A	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	X						
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	X						
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	5	5
	e) Biomasa	X						
	C3. Abastecimiento de agua	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	X						
	C7. Instalaciones regadío	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	3	3
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		X						
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		X						
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	X						
	G1.2 Servicios de carretera	X						
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	X						
	b) Usos turísticos	X						
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X						
	b) Usos comerciales	X						
	c) Depósito y almacenamiento	X						
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	X						
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	X						

11.5.12.3 CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

1. El régimen de aprovechamiento de estos terrenos será el recogido en los artículos 9.bis y 14.bis-1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril). Los usos admitidos en virtud de este régimen se considerarán en todo caso usos autorizables.
2. Cualquier actuación requerirá el informe favorable previo de la Confederación Hidrográfica del Tago.

11.5.12.4 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo, con las precisiones recogidas en el artículo 11.2.2 de la presente normativa.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
5. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales y molinos de agua, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.13 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL

SRP-N5

11.5.13.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-N5** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Incluye los Montes de Utilidad Pública catalogados, otras masas forestales colindantes y otros suelos contiguos.

11.5.13.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL (SRP-N5)		Admisibilidad del uso en SRP-N5	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas	X						
	A2. Ganaderas	X						
	A3. Forestales	A (7)	10.000	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
	A4. Piscícolas	X						
	A5. Cinegéticas	X						
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	A	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	X						
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	X						
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	X						
	e) Biomasa	X						
	C3. Abastecimiento de agua	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	X						
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	3	3
	C7. Instalaciones regadío	X						
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		A	10.000	3%	0,06	2p / 6	5	3
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A (6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	X						
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	X						
	b) Usos turísticos	X						
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X						
	b) Usos comerciales	X						
	c) Depósito y almacenamiento	X						
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	A (7)	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	A (2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)

11.5.13.3 CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Todas la actuaciones respetarán lo previsto en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, con especial atención a lo previsto en su artículo 81 en relación con los usos autorizables.

11.5.13.4 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo para parcelas de secano.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. En esta categoría de Suelo Rústico se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.
5. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
6. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
7. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
8. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
9. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
10. Queda prohibida la acampada libre fuera de las zonas expresamente acotadas para ello (camping).
11. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.14 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE TRANSICIÓN

SRP-N6

11.5.14.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-N6** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Incluye las zonas de transición entre el Suelo Rústico Común y otras zonas de mayor valor natural.

11.5.14.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE TRANSICIÓN (SRP-N6)		Admisibilidad del uso en SRP-N6	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas	A	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A2. Ganaderas	A	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A3. Forestales	A (7)	10.000	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
	A4. Piscícolas	X						
	A5. Cinegéticas	X						
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	A	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	X						
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	X						
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	X						
	e) Biomasa	X						
	C3. Abastecimiento de agua	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	X						
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	3	3
	C7. Instalaciones regadío	X						
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		A	10.000	3%	0,06	2p / 6	5	3
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A (6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	X						
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	A	20.000	3%	0,06	2p / 6	5	3
	b) Usos turísticos	A	20.000	3%	0,06	2p / 6	5	3
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X						
	b) Usos comerciales	X						
	c) Depósito y almacenamiento	X						
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	X (3)	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	A (2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)

11.5.14.3 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. En esta categoría de Suelo Rústico se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.
5. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
6. Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
7. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
8. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
9. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
10. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
11. Queda prohibida la acampada libre fuera de las zonas expresamente acotadas para ello (camping).
12. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.15 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE HÁBITATS

SRP-N7

11.5.15.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-N7** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Incluye algunos hábitats naturales inventariados que por no estar incluidos en la Red Natura 2000 ni en la REN, no se incluyen en las categorías de SRP N1, N2 o N3.

11.5.15.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE HÁBITATS (SRP-N7)		Admisibilidad del uso en SRP-N7	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas	A	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A2. Ganaderas	A	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	A3. Forestales	A (7)	10.000	5% (10)	0,05	1p / 5	5	5
	A4. Piscícolas	X						
	A5. Cinegéticas	X						
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	A	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	X						
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	X						
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	X						
	e) Biomasa	X						
	C3. Abastecimiento de agua	A	(8)	(8)	(8)	(8)	0	3
	C4. Aguas residuales	X						
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	A	5.000	5% (10)	0,05 (10)	(8)	3	3
	C7. Instalaciones regadío	X						
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		A	10.000	3%	0,06	2p / 6	5	3
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		A (6)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	X						
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	A	10.000	5%	0,10	2p / 6	5	3
	b) Usos turísticos	A	10.000	5%	0,10	2p / 6	5	3
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X						
	b) Usos comerciales	X						
	c) Depósito y almacenamiento	X						
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	X (3)	10.000	5%	0,05	1p / 5	5	5
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	A (2)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)

11.5.15.3 OTRAS CONDICIONES

1. El tamaño mínimo de parcela para divisiones o segregaciones de parcela será la Unidad Mínima de Cultivo.
2. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
3. Las construcciones e instalaciones cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
4. En esta categoría de Suelo Rústico se admiten vallados de fincas con las condiciones recogidas en el artículo 11.4.7 de la presente normativa.
5. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
6. Se permite actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela, adicional a la ocupación máxima establecida, con un máximo de 2.500 m², para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas a un uso principal no agrario (playas de estacionamiento, pistas deportivas, piscinas, estancias al aire libre, terrazas de verano, etc.). El resto de la parcela deberá quedar en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de vegetación y/o especies arbóreas propias de la zona.
7. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos, salvo aquellas actuaciones imprescindibles para las construcciones que se autoricen.
8. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
9. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
10. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agropecuarios y forestales.
11. Queda prohibida la acampada libre fuera de las zonas expresamente acotadas para ello (camping).
12. Se permite la rehabilitación de sequeros tradicionales, vinculados a la vida agrícola y ganadera del municipio, permitiendo usos distintos al original siempre que sean permitidos o autorizables en esta categoría de suelo rústico.

11.5.16 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE VÍAS PECUARIAS

SRP-N8

11.5.16.1 ÁMBITO

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con el código **SRP-N8** en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Incluye la totalidad del trazado de las vías pecuarias que atraviesa el suelo clasificado como rústico, en toda su longitud y anchura.

11.5.16.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE VÍAS PECUARIAS (SRP-N8)		Admisibilidad del uso en SRP-N8	Parcela mínima edificable (m²)	Ocupación máxima (%)	Edificabilidad máxima (m²/m²s)	Altura máxima (plantas / m)	Retranqueo frontal mínimo (m)	Retranqueo mínimo a otros linderos (m)
A.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES	A1. Agrícolas	X						
	A2. Ganaderas	X						
	A3. Forestales	X						
	A4. Piscícolas	X						
	A5. Cinegéticas	X						
B.- EXTRACCIÓN DE MINERAL, CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y PLANTAS DE	B1. Canteras	X						
	B2. Extracción de áridos	X						
	B3. Extracción recursos subterráneos	X						
C.- OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	C1. Viario, ferroviario, aéreo y fluvial	A	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)
	C2.1 Energía (fuentes no renovables)	X						
	C2.2 Energía (fuentes renovables)							
	a) Fotovoltaica	X						
	b) Eólica	X						
	c) Termosolar	X						
	d) Hidráulica	X						
	e) Biomasa	X						
	C3. Abastecimiento de agua	X						
	C4. Aguas residuales	X						
	C5. Residuos	X						
	C6. Telecomunicaciones	X						
	C7. Instalaciones regadío	X						
	C8. Cementerios, tanatorios y otros	X						
D.- CONSTRUCCIONES DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		X						
E.- VIVIENDA UNIFAMILIAR		X						
F.- ACTUACIONES SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES QUE NO ESTÁN FUERA DE ORDENACIÓN (5)		X						
G.- OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	G1. SERVICIOS PÚBLICOS							
	G1.1 Equipamientos y dotaciones	A	5.000	20%	0,40	2p / 8	5	5
	G1.2 Servicios de carretera	X						
	G2. EMPLAZAMIENTO NECESARIO EN SR							
	G2.1 Por requerimientos de ubicación							
	a) Hostelería y ocio	X						
	b) Usos turísticos	X						
	G2.2 Por características de la instalación							
	a) Usos industriales	X						
	b) Usos comerciales	X						
	c) Depósito y almacenamiento	X						
	G3. PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	X						
	G4. REGULARIZACIÓN INSTALACIONES IRREGULARES - NO VIVIENDAS	X						

11.5.16.3 CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

1. Los terrenos comprendidos en esta categoría corresponden a las dos vías pecuarias clasificadas en el municipio.
 - a. Cordel del Puerto de Candaleda.
 - b. Vereda de Candaleda.
2. El régimen de usos de estos terrenos será el recogido en los artículos 16 y 17 de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y en el Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre.
3. Se admitirán construcciones de carácter temporal, en las condiciones y supuestos recogidos en el artículo 14 de la Ley 3/1995, de vías pecuarias.
4. Cualquier actuación en estos suelos, o en los terrenos colindantes cuando pudiera presumirse una afección a las vías pecuarias, requerirá el informe favorable previo del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
5. En las parcelas colindantes con las vías pecuarias, todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes; e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio; deben situarse a una distancia no inferior a cinco metros desde el límite exterior de la vía pecuaria; con una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de la misma.

11.5.16.4 OTRAS CONDICIONES

1. Las construcciones e instalaciones provisionales admisibles, cumplirán las condiciones estéticas recogidas en el artículo 11.4.3 de la presente normativa.
2. Las construcciones e instalaciones provisionales admisibles, cumplirán las condiciones higiénicas de saneamiento y servicios recogidas en el artículo 11.4.4 de la presente normativa.
3. Los proyectos de cualquiera de las construcciones provisionales admisibles permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

11.5.17 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL GEOLÓGICA**SRP-E1****11.5.17.1 ÁMBITO**

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con un tramado específico, superpuesto a otras categorías de Suelo Rústico, en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Incluye las zonas indicadas con riesgo de deslizamiento alto y muy alto en la cartografía del geoportal de Protección Civil de la Junta de Castilla y León.

11.5.17.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Se trata de una protección superpuesta a otras categorías de Suelo Rústico, por lo que las condiciones de uso y edificación serán las de las categorías a las que se superpone, añadiéndose las siguientes protecciones cautelares adicionales.

1. Previamente a la licencia municipal, cualquier actuación en este ámbito deberá ser informada por la Sección de Protección Civil de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en relación con los riesgos geológicos de deslizamiento.
2. El proyecto técnico para cualquier actuación en este ámbito, incluirá como anexo un estudio geotécnico donde de forma específica se evalúe la condición del terreno en relación con los riesgos de deslizamiento.
3. La memoria del proyecto técnico incluirá un apartado específico donde se señalen las medidas previstas para afrontar los riesgos de deslizamiento identificados, en su caso, en el estudio geotécnico.
4. Al proyecto se adjuntará una declaración responsable, suscrita por el técnico autor del mismo, donde de forma expresa se certifique la ausencia de riesgo geológico de deslizamiento en función de los resultados del estudio geotécnico; o en caso de existir, la suficiencia de las medidas previstas en proyecto para mitigar sus efectos.

Ninguna de las actuaciones que se planifiquen ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes o el medio ambiente. Si alguna de las actuaciones pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente deberá efectuarse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

11.5.18 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL HIDROLÓGICA**SRP-E2****11.5.18.1 ÁMBITO**

El ámbito de los terrenos clasificados bajo esta categoría se señala gráficamente con un tramado específico, superpuesto a otras categorías de Suelo Rústico, en el Plano de Ordenación PO-1, a escala 1/25.000, y las hojas PO-1[a-d] a escala 1/10.000. Incluye la totalidad de la zona de policía de cauces definida en el artículo 6.2-b del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

Está integrada por sendas franjas de 100 metros de ancho a ambos lados de los cauces del municipio. Se aplica tanto en aquellas franjas representadas explícitamente en los planos PO-1, como en las que se derivarían de aplicar el ancho de 100 metros al resto de cauces no expresamente representados.

11.5.18.2 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Se trata de una protección superpuesta a otras categorías de Suelo Rústico, por lo que las condiciones de uso y edificación serán las de las categorías a las que se superpone, añadiéndose las siguientes protecciones cautelares adicionales.

1. Previamente a la licencia municipal, deberá ser informada por la Confederación Hidrográfica del Tago cualquier actuación proyectada en este ámbito que suponga:
 - a. Alteración sustancial del relieve natural del terreno.
 - b. Extracción de áridos.
 - c. Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - d. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
2. El proyecto técnico para cualquier actuación en este ámbito, incluirá un estudio hidrológico e hidráulico, donde sobre los terrenos objeto de la actuación se señalen los límites de las siguientes zonas:
 - a. Dominio Público Hidráulico.
 - b. Servidumbre.
 - c. Zona de flujo preferente.
 - d. Zona inundable en período de retorno de 500 años.
3. La solución diseñada en el proyecto deberá ser compatible con el régimen establecido para cada una de estas zonas en el RDPH.

Ninguna de las actuaciones que se planifiquen ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes o el medio ambiente. Si alguna de las actuaciones pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente deberá efectuarse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

11.6 CONDICIONES DERIVADAS DE AFECCIONES SECTORIALES

11.6.1 ZONAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

Con independencia de la categoría de suelo rústico en que se encuentren, en los cauces y márgenes de cauces se estará a lo previsto en la siguiente normativa:

1. Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, con sus posteriores modificaciones.
2. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, con sus posteriores modificaciones.
3. Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

11.6.2 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

En los Montes de Utilidad Pública catalogados que no estuvieran incluidos expresamente en la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural Forestal, por estar en un ámbito de protección natural más restrictivo; las condiciones de uso aplicables serán en todo caso las recogidas en el artículo 81 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León; sin perjuicio de las restricciones más limitativas que pudieran ser aplicables en la específica categoría de suelo rústico en que se encuentren.

11.6.3 ÁREAS DE PROTECCIÓN FAUNÍSTICA.

1. Se refirieren a los terrenos pertenecientes a:
 - a. “Área crítica de la Cigüeña Negra”, con arreglo al Decreto 83/1995, de 11 de Mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León.
 - b. “Área de recuperación del Águila Imperial Ibérica”, con arreglo al Decreto 114/2003, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica y se dictan medidas para su protección en la Comunidad de Castilla y León.
2. En estos ámbitos serán de aplicación las siguientes condiciones, adicionales a las propias del SRP-N3, al que pertenecen:
 - a. Se cumplirán las medidas de protección establecidas en ambos Decretos para cada una de las Áreas.
 - b. En las **zonas de protección para avifauna incluidas** en la Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre, las nuevas **líneas eléctricas aéreas de alta tensión** con conductores desnudos, así como las ampliaciones o modificaciones de líneas eléctricas aéreas de alta tensión ya existentes, deben adoptar las prescripciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

- c. Para las líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes a la entrada en vigor del citado Real Decreto, será obligatoria la adopción de las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias las medidas de protección contra la colisión.
- d. Dentro del Área Crítica de la Cigüeña Negra, toda línea eléctrica de nueva instalación y de longitud inferior a 3 kilómetros deberá ser subterránea o con los conductores trenzados.

11.6.4 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Los ámbitos de los yacimientos arqueológicos delimitados están sujetos a lo previsto en el Título IV del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007), así como en el Catálogo Arqueológico de las presentes Normas Urbanísticas.

11.6.5 ZONAS DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS

Las actuaciones en las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras, junto con las planteadas entre la carretera y la línea límite de edificación; así como los accesos a las parcelas colindantes, están sujetos a lo previsto en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

Conforme al artículo 26 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León; en las márgenes de las carreteras la edificación se separará de la arista exterior de la calzada (línea blanca del arcén) una distancia mínima de:

1. 50 metros, en la CL-501.
2. 18 metros en el resto de carreteras.

11.6.6 ZONAS DE PROTECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.

Se estará a lo previsto en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23; así como en el RD 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

De acuerdo con el art. 162.3 del R.D. 1955/2000, para las líneas eléctricas aéreas queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

La citada franja tiene una anchura que oscilará entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, dependiendo su anchura exacta de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado: $D = 1,5 + (U/100)$, con un mínimo de 2m.
2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas: $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 5m.

3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas: $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 4m.

11.6.7 ZONAS DE RED NATURA

Todos aquellos planes, programas o proyectos que, sin tener relación directa con la gestión de los lugares de la Red Natura 2000 o sin ser necesarios para la misma, puedan afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros; deberán someterse al Informe de Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) regulado en el Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

11.7 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO

11.7.1 LEGITIMACIÓN DE PARCELACIONES O DIVISIONES DE FINCAS

11.7.1.1 RÉGIMEN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Las parcelaciones en Suelo Rústico estarán sujetas a la concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido, conforme a la presente normativa.

1. Son nulos a todos los efectos legales los actos de parcelación en Suelo Rústico que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.
2. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos fuera necesaria Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.
3. La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo Rústico sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, entendiendo por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.
4. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
5. Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.
6. No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

11.7.1.2 TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE PARCELACIÓN O DIVISIÓN DE FINCAS EN SUELO RÚSTICO.

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única, acompañada de un Proyecto de Parcelación sobre base topográfica, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, firmado por técnico competente. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

Cuando el informe municipal sea desfavorable, ésta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la CTMAU.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en Suelo Rústico, será la siguiente:

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en donde se deberá recoger:
 - a. Objetivos de la parcelación.
 - b. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - c. Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
 - d. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
2. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.
3. Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.
4. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos o, en su defecto, declaración jurada de ostentar la titularidad de la finca y de que ésta no tiene carga alguna que impida la ejecución de la edificación para la que se solicita licencia.
5. Otra documentación. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

11.7.2 LEGITIMACIÓN DE USOS Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO.

11.7.2.1 CONTROL MUNICIPAL Y AUTORIZACIÓN AUTONÓMICA.

La legitimación de todos los actos de uso y aprovechamiento del suelo permitidos o autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a los siguientes controles:

1. Trámite de Declaración Responsable o Licencia Municipal, en función de la naturaleza específica del uso, construcción o instalación pretendido, conforme a los Artículos 97 LUCyL y Art. 288 RUCyL.
2. Trámites ambientales que correspondan, conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (DL 1/2015).
3. Previamente a la licencia urbanística municipal, los usos definidos como autorizables en cada categoría de Suelo Rústico por las presentes NUM, requerirán Autorización de Uso Excepcional. El otorgamiento de dicha autorización corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, conforme al procedimiento establecido en el artículo 307 RUCyL. Una vez obtenida dicha autorización, deberá realizarse la tramitación urbanística y ambiental que corresponda.
4. Así mismo serán exigibles cuantas autorizaciones sectoriales se requieran por la normativa aplicable a cada uso específico pretendido.

11.7.2.2 DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL.

La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve de forma integrada con el procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística, en tal caso junto con la solicitud de licencia urbanística debe acompañarse la documentación siguiente:

- I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas de las presentes Normas Urbanísticas, comprensiva de los siguientes extremos:
 - A. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones vigentes de la normativa territorial y urbanística, incluido el planeamiento urbanístico.
 - B. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca. Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular deben justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
 - C. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - D. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

- E. La justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y de las circunstancias de interés público que concurran, según el uso de que se trate y las condiciones señaladas en el planeamiento urbanístico para la clase y categoría de suelo donde pretenda ubicarse.
- II. Proyecto básico de la edificación o instalación para que se solicita autorización, en donde quedan claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.
- III. Planos del emplazamiento propuesto, expresivos de la situación, límites y accesos de la parcela, de las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, de los elementos naturales del entorno y de las determinaciones de la presente normativa urbanística, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de estas Normas.
- IV. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.
- V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.
- VI. Con carácter particular:
 - A. Si se trata de una actividad de extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, se aportará la documentación que se indica en las condiciones particulares del Uso de Actividades Extractivas contenida en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
 - B. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
 - C. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
 - D. Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.
 - E. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.
- VII. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Territorial de M.A. y Urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario (IAE u otro medio), al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

- VIII. Proyecto técnico. Una vez concedida la Autorización Autonómica, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la licencia. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la calificación urbanística y la licencia, requisito sin el cual la licencia será anulable.

11.7.2.3 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.

Conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; así como al 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; las actividades que pretendan localizarse en Suelo Rústico y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, deberán someterse a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

1. Los recogidos en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
2. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras.
3. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

11.7.2.4 PLANES ESPECIALES

A. DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Rústico, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico; a saber:

1. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.
2. Protección de vías de comunicación.
3. Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.
4. Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.
5. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.

6. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.
7. Ejecución de infraestructuras.
8. Planificación y ordenación de los terrenos de Suelo Rústico de Asentamiento Irregular incluidos en áreas de regularización, conforme a lo establecido en el epígrafe 11.5.4.3 de la presente normativa.

B. DETERMINACIONES.

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

12. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

12.1 GENERALIDADES.

12.1.1 ALCANCE.

Conforme a los artículos 127.1 y 128.2-a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas establecen la **calificación urbanística pormenorizada** sobre aquellos ámbitos de suelo urbano y urbanizable para los que definen la ordenación detallada.

Para ello se establecen una serie de ordenanzas zonales específicas que definen para cada ámbito las correspondientes determinaciones de ordenación detallada:

1. Uso pormenorizado.
2. Intensidad de uso o edificabilidad.
3. Tipología edificatoria.
4. Condiciones constructivas.
5. Condiciones de uso.

12.1.2 LISTADO.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen:

ORDENANZA	NOMBRE	NÚCLEO	USO
RC	Residencial Casco Antiguo	CANDELEDA	Residencial
R1	Residencial compacto 1	CANDELEDA	Residencial
R2	Residencial compacto 2	CANDELEDA	Residencial
R3	Residencial de ordenación singular	CANDELEDA	Residencial
R4	Residencial unifamiliar adosada	CANDELEDA	Residencial
R5	Residencial unifamiliar aislada	CANDELEDA	Residencial
R6	Residencial compacto de El Raso	EL RASO	Residencial
R7	Residencial unifamiliar de El Raso	EL RASO	Residencial
IN	Industrial en polígono	SUR-3	Industrial
T1	Terciario - Gasolinera	CANDELEDA	Terciario
T2	Terciario – Servicios	SUR-3	Terciario
EQ	Equipamiento		Equipamiento
EL	Espacios Libres y Zonas Verdes		Espacios libres y zonas verdes
SU	Infraestructuras y Servicios Urbanos		Infraestructuras y servicios urbanos

12.1.3 DETERMINACIONES.

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en el articulado del presente Título 12 de la Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.

2. Parámetros urbanísticos tales como la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la Normativa Urbanística.
3. Las condiciones constructivas de cubiertas, áticos, cuerpos volados, soportales, porches, patios, elementos salientes de la alineación, etc.
4. Condiciones estéticas aplicables, en su caso.
5. Asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos admisibles a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
6. Para el establecimiento de las condiciones de implantación y compatibilidad de usos se utilizan los conceptos recogidos en las siguientes tablas y definidos en el artículo 4.1.3 de la presente normativa.

USO PREDOMINANTE	
USO COMPATIBLE	ALTERNATIVO
	ALTERNATIVO Y/O COMPLEMENTARIO
	COMPLEMENTARIO
USO PROHIBIDO	
NO PROCEDENTE O REGULADO POR NORMATIVA SECTORIAL	

SITUACIÓN DE LOS USOS.	
0	Todas las localizaciones.
1	Manzana completa.
2	Espacio libre de Parcela.
3	Planta sótano y/o semisótano.
4	Planta Baja.
5	Planta primera
6	Otras plantas de pisos.
7	Edificio exclusivo.

DESTINO DE LOS USOS.	
P	Público
V	Privado
T	Todos

12.2 RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO**RC****12.2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REPRESENTACIÓN EN LOS PLANOS.**

Regula la edificación en las manzanas del núcleo originario de Candaleda. Constituyen esta zona los suelos incluidos en el casco urbano que conservan una estructura urbana y arquitectónica de origen rural.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código RC en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Coincide con el ámbito de la ordenanza nº3 de las NNSS de 2001.

12.2.2 TIPOLOGÍA.

Edificación en manzana cerrada densa.

12.2.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**12.2.3.1 PARCELA.**

1. **Parcela mínima edificable:** La existente.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:** 60 m².
3. **Frente mínimo de parcela:** El existente.
4. **Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones:** 6 metros.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define.

A efectos de segregaciones, además de cumplirse con las condiciones de superficie y frente mínimo establecidos, ha de poder inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro en el interior de las parcelas resultantes.

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.2.3.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación máxima (%):**
 - a. En planta baja: 100%.
 - b. Otras plantas:
 - Si la superficie de la parcela (S) es menor o igual de 60 m²: 100%.
 - Si la superficie de la parcela (S) es superior a 60 m²: $S \times 0,70 + 18 \text{ m}^2$.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta máxima:** 3,00 m²c / m²s, sin perjuicio de las mayores limitaciones derivadas de las condiciones de volumen y forma. En caso de que tales condiciones impidan alcanzar los 3,00 m²/m² sobre el total de la parcela, no existirá derecho a compensación alguna por la diferencia.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos del apartado 5.7.9 de la presente Normativa.
4. **Edificación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano, coincidente con la huella del edificio sobre rasante, que no podrá destinarse a usos vivideros.

12.2.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. Número máximo de plantas: 3 plantas (PB+2).

2. Altura máxima de edificación: 9,50 metros.

En edificios existentes de 3 plantas, la altura máxima permitida será la existente. Los edificios de 1 ó 2 plantas podrán aumentar su altura hasta la máxima permitida (9,50 metros).

La altura máxima de la edificación quedará limitada adicionalmente para los edificios incluidos en el Catálogo de Protección, que la establece de forma individualizada para cada uno.

3. Número mínimo de plantas: No se fija.

4. Altura mínima de edificación: No se fija.

12.2.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Distancia mínima a alineación exterior: Sin retranqueo.

2. Fondo máximo: No se fija.

3. Distancia mínima a lindes laterales: Sin retranqueo.

4. Distancia mínima a linde posterior: Sin retranqueo o 3 metros.

12.2.3.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En la zona de ordenanza RC se exime a las parcelas de la obligación de prever plazas de aparcamiento en la propia parcela.

12.2.4 OTRAS CONDICIONES.

Las licencias de demolición deberán solicitarse conjuntamente con la solicitud de licencia de edificación para un nuevo edificio en la parcela, acompañada del proyecto básico correspondiente. No se otorgarán licencias de demolición sin el cumplimiento de este requisito.

12.2.5 CUBIERTAS.

Además de las condiciones de carácter general definidas en el apartado 5.7.10 de la presente Normativa, las cubiertas de la zona de ordenanza RC deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Sólo podrán realizarse cubiertas inclinadas con una pendiente mínima del 30% y una máxima del 40%.
2. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica.
3. Excepcionalmente se permitirá insertar pequeñas terrazas en la cubierta para disponer instalaciones de aire acondicionado o similares. Tendrán como máximo una superficie de 3 m² y no serán visibles desde la vía pública.
4. Podrá construirse una buhardilla o buharda por vivienda, a la manera tradicional, cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 5.7.12 de la presente Normativa.

12.2.6 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, con las características propias de la edificación tradicional.

12.2.7 SOPORTALES.

Se permite la construcción de soportales, siempre que cumplan con lo estipulado en el artículo 5.7.14 de la presente Normativa.

12.2.8 PORCHES.

No se permiten en la alineación exterior pero sí en los patios interiores. Se ajustarán a lo previsto en el artículo 5.7.15 de la presente Normativa.

12.2.9 PATIOS.

Se permiten patios, con las condiciones del artículo 5.9.6 de la presente Normativa.

12.2.10 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. MARQUESINAS: No se permiten.
2. TOLDOS: No se permiten.
3. MUESTRAS: Permitidas, si bien se prohíben las muestras luminosas por encima de la planta baja.
4. BANDERINES: Permitidos, si bien se prohíben expresamente los banderines luminosos.

12.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Además de las condiciones estéticas establecidas de manera general en el capítulo 5.8 de la presente Normativa, deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

1. FACHADAS.
 - a. Composición.
 - i. La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales colindantes, sin por ello, recurrir necesariamente a soluciones miméticas.
 - ii. El alzado de los proyectos de nuevas edificaciones recogerán el de los edificios colindantes con el fin de acreditar la integración de la composición de fachada.
 - iii. Las fachadas deberán componerse de forma unitaria en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Así, los locales de la planta baja quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas por los elementos arquitectónicos propios del edificio.
 - iv. Si la longitud de la fachada es superior en un treinta por ciento a la longitud media de las fachadas existentes en el tramo de calle donde se va a ubicar la nueva actuación, deberá subdividirse, en cuanto a su tratamiento, en tramos de longitud no mayor a dicha medida. Esta subdivisión podrá conseguirse por medio de: tratamiento de los diferentes tramos con distintos materiales, tonos, colores, aleros a distinto nivel, cornisas diferentes, etc.

- v. En caso de declaración de ruina y sustitución de un inmueble del tipo *entramado*, la fachada del que lo sustituya deberá recoger aquellos elementos susceptibles de reutilización y reproducir las proporciones, ritmo y tamaño de vanos y macizos, vuelos y texturas del demolido, debiendo aportarse fotografías y croquis acotados de la fachada del edificio sustituido.
- vi. No se permiten huecos de ventana o balcón de proporción apaisada y de anchura superior a 1,20 metros, a excepción de las puertas de las cocheras, cuya anchura máxima será de 3,00 metros.
- vii. En las fachadas, debe prevalecer la superficie maciza sobre la de huecos.
- viii. En obras de acondicionamiento o rehabilitación en las que sea imprescindible la disposición exterior de elementos de instalaciones, se deberán empotrar u ocultar en el muro de fachada; o disponerse en fachadas interiores

b. Materiales.

- i. Se autoriza como material de acabado el enfoscado y pintado, si bien excepcionalmente se permitirán elementos de mampostería vista, entramados de adobe y madera, y huecos recercados en piedra.
- ii. Los tonos de la pintura de la fachada deberán acomodarse a los de la edificación tradicional: colores claros (blanco o arena).

c. Carpintería y cerrajería.

- i. Se autorizará únicamente la carpintería de madera para pintar o barnizar, o de aquel otro material que por su textura, brillo o color, se adecúe a las condiciones del entorno, tanto en los huecos de las plantas de piso, como en los de la planta baja, incluida la puerta de garaje.
- ii. Se prohíben las persianas enrollables con guías por el exterior.

2. CUBIERTAS.

- a. El material de cobertura de las cubiertas será mediante teja curva de color pardo-rojizo.
- b. El alero se formará a base de canecillos que serán de madera, piezas cerámicas voladas a la manera tradicional, o molduras.

12.2.12 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos predominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR	PREDOMINANTE		0	T
	RU-b	BIFAMILIAR	PREDOMINANTE		0	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA ⁷	PREDOMINANTE		0	T
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T

⁷ Para que sea posible la edificación de uso de vivienda colectiva deben cumplirse las siguientes condiciones:

- El frente mínimo de la parcela es de 8 metros.
- Se permite únicamente una caja de escaleras por cada 8 metros de fachada.
- Se permiten únicamente dos viviendas por planta y caja de escalera.

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO	
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T	
	TC2	CENTRO COMERCIAL		PROHIBIDO				
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL		PROHIBIDO				
	TC4	VENTA AMBULANTE		PROHIBIDO				
TR TERCIARIO: RECREATIVO:	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	2-4-5-7	T	
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO		PROHIBIDO				
		TR2E- CIBERCAFÉ		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T	
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T	
		TR3B – SALAS DE BINGO		PROHIBIDO				
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		PROHIBIDO				
TU TURÍSTICO.	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS		PROHIBIDO				
	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL		PROHIBIDO				
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-6-7	T	
	TU4	CAMPING		PROHIBIDO				
	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
I INDUSTRIAL.	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
			IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
			IA3	ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO			
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO /ALTERNATIVO	3-4-7	T
			IP2	INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IP3	EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO /ALTERNATIVO	3-4-7	T
			IG2	INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IG3	EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T	
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES		PROHIBIDO				
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		PROHIBIDO				
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7 ⁸	T	
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		PROHIBIDO				
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		PROHIBIDO				
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		PROHIBIDO				
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T	
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T	
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		PROHIBIDO				
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		PROHIBIDO				
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T	
	A2	CON RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T	
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA		PROHIBIDO				
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T	
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		PROHIBIDO				
	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T	
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		PROHIBIDO				
EQ-I	I1	ADMINISTRATIVO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T	

⁸ Deberá contar con espacio libre acotado de uso exclusivo de la actividad docente.

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		PROHIBIDO			
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		PROHIBIDO			
	EL	ÁREAS AJARDINADAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL2	ZONAS VERDES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
			SU1b SIN CREMATÓRIO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	SU2	CEMENTERIOS		PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		PROHIBIDO			
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO			
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO			
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		PROHIBIDO			
IF INFRAESTRUCTURAS.	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO			
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO			
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO			
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO			
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE			
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO			
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	PROHIBIDO			
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO			
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO			
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO			

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO		
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO		
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4 T
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO		
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2 T
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4 T
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-3 T
	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO	PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES	PROHIBIDO			
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES	PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS	PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC	PROHIBIDO			
	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS	PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA	PROHIBIDO			
	AG5	APICULTURA	PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA ETC.	PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS	PROHIBIDO			
	EF1	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS	PROHIBIDO			
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS	PROHIBIDO			
	RM1	CANTERA	PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	PROHIBIDO			
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO			
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS	PROHIBIDO			

12.3 RESIDENCIAL COMPACTO 1**R1****12.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Regula la edificación en la zona de ensanche situada al norte del casco antiguo y en una pequeña área situada al este del mismo.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R1 en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Coincide con el ámbito de la ordenanza nº 1 de las NNSS de 2001.

12.3.2 TIPOLOGÍA.

Edificación en manzana cerrada densa.

12.3.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**12.3.3.1 PARCELA.**

1. **Parcela mínima edificable:** La existente.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:** 100 m².
3. **Frente mínimo de parcela:** No se define.
4. **Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones:** 6 m.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define.

A efectos de segregaciones, además de cumplirse con las condiciones de superficie y frente mínimo establecidos, ha de poder inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro en el interior de las parcelas resultantes.

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.3.3.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

En los ámbitos desarrollados mediante Estudio de Detalle las condiciones de aprovechamiento quedarán limitadas por los máximos permitidos para el total del ámbito, pudiendo ser menores que los señalados en los puntos siguientes, sin ningún derecho a compensación.

1. **Coefficiente de ocupación máxima (%):**
 - a. En planta baja: 100%.
 - b. Otras plantas:
 - Si la superficie de la parcela (S) es igual o menor de 100 m²: 100%
 - Si la superficie de la parcela (S) es superior a 100 m²: $S \times 0,80 + 20 \text{ m}^2$
2. **Coefficiente de edificabilidad neta máxima:** 3,25 m²/m², sin perjuicio de las mayores limitaciones derivadas de las condiciones de volumen y forma. En caso de que tales condiciones impidan alcanzar los 3,25 m²/m² sobre el total de la parcela, no existirá derecho a compensación alguna por la diferencia.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos del apartado 5.7.9 de la presente Normativa.

4. **Edificación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano, coincidente con la huella del edificio sobre rasante, que no podrá destinarse a usos vivideros.

12.3.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 3 plantas (PB+2).
2. **Altura máxima de edificación:** 10,00 metros.
3. Se permite añadir una planta ático sobre la altura máxima permitida, con las condiciones reguladas en el artículo 5.7.10 de la presente Normativa.
4. La altura quedará limitada adicionalmente para los edificios incluidos en el Catálogo de Protección, que la establece de forma individualizada para cada uno.
5. **Número mínimo de plantas:** 2 plantas (PB+1).
6. **Altura mínima de edificación:** 7,00 metros.

12.3.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Distancia mínima a alineación exterior:** Sin retranqueo.
2. **Fondo máximo:** No se define.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
 - a. Parcelas con frente inferior a 15 metros: Sin retranqueo.
 - b. Parcelas con frente igual o superior a 15 metros: Sin retranqueo, o con retranqueo mayor o igual de 3 metros.

En caso de retranqueo lateral, se resolverá el cerramiento retranqueado con el mismo tratamiento que la fachada exterior. Asimismo, en caso de que como consecuencia del retranqueo quede al descubierto la pared medianera de la parcela colindante, deberá trasdosarse con un muro de características y materiales similares a los de la fachada principal.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** Sin retranqueo o 3 metros.

12.3.3.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Deberá preverse la dotación de aparcamiento, establecida para cada uso en el Capítulo 4 de la presente Normativa. Se resolverá en el interior de las parcelas, siempre que sus condiciones técnicas y/o dimensionales lo permitan.

12.3.4 CUBIERTAS.

Además de las condiciones de carácter general definidas en el apartado 5.7.10 de la presente Normativa, las cubiertas de la zona de ordenanza R1, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.
2. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente comprendida entre el 30% y el 40%.
3. Excepcionalmente se permitirá insertar pequeñas terrazas en la cubierta para disponer instalaciones de aire acondicionado o similares. Tendrán como máximo una superficie de 3 m² y no serán visibles desde la vía pública.
4. Podrán construirse buhardillas, cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 5.7.14 de la presente Normativa.

12.3.5 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, con las condiciones particulares señaladas en dicho artículo para cada tipo de cuerpo volado.

12.3.6 SOPORTALES.

Se permite la construcción de soportales, siempre que cumplan con lo estipulado en el artículo 5.7.14 de la presente Normativa.

12.3.7 PORCHES.

No se permiten en la alineación exterior pero sí en los patios interiores. Se ajustarán a lo previsto en el artículo 5.7.15 de la presente Normativa.

12.3.8 PATIOS.

Se permiten patios, con las condiciones del artículo 5.9.6 de la presente Normativa.

Se prohíben los patios abiertos a la fachada principal.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas, que tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial.

12.3.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. MARQUESINAS: Permitidas.
2. TOLDOS: Permitidos.
3. MUESTRAS: Permitidas.
4. BANDERINES: Permitidos.

12.3.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. Se respetarán las condiciones estéticas establecidas de manera general en el capítulo 5.8 de la presente Normativa.
2. Si la longitud de la fachada es superior en un cincuenta por ciento a la longitud media de las fachadas existentes en el tramo de calle donde se va a ubicar la nueva actuación, deberá subdividirse, en cuanto a su tratamiento, en tramos de longitud no mayor a dicha media. Esta subdivisión podrá conseguirse por medio de: tratamiento de los diferentes tramos con distintos materiales, tonos, colores, aleros a distinto nivel, cornisas diferentes, etc.

12.3.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos predominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente normativa.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR	PREDOMINANTE		0	T
	RU-b	BIFAMILIAR	PREDOMINANTE		0	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	PREDOMINANTE		0	T
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
TO	TO1	DESPACHO PROFESIONAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
TERCIARIO: OFICINAS	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
	TC2	CENTRO COMERCIAL		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL		PROHIBIDO			
	TC4	VENTA AMBULANTE		PROHIBIDO			
TR TERCIARIO: RECREATIVO:	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	2-4-5-7	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		PROHIBIDO			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS		PROHIBIDO			
TU TURÍSTICO.	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL		PROHIBIDO			
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-6-7	T
	TU4	CAMPING		PROHIBIDO			
	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO		PROHIBIDO			
	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-6-7	T
I INDUSTRIAL.	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
			IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
			IA3 ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO			
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO /ALTERNATIVO	3-4-7	T
			IP2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IP3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO /ALTERNATIVO	3-4-7	T
			IG2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IG3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES		PROHIBIDO			
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		PROHIBIDO			
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7 ⁹	T
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		PROHIBIDO			
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		PROHIBIDO			
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		PROHIBIDO			
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		PROHIBIDO			
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	A2	CON RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		PROHIBIDO			
	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		PROHIBIDO			
EQ-I	I1	ADMINISTRATIVO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T

⁹ Deberá contar con espacio libre acotado de uso exclusivo de la actividad docente.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	EL2	ZONAS VERDES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATARIO	PROHIBIDO			
			SU1b SIN CREMATARIO	PROHIBIDO			
	SU2	CEMENTERIOS		PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		PROHIBIDO			
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO			
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO			
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
IF INFRAESTRUCTURAS.	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO			
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO			
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO			
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO			
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE			
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO			
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	PROHIBIDO			
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO			
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO			
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO			

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO		
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO		
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4 T
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO		
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2 T
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4 T
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-3 T
	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO	PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES	PROHIBIDO			
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES	PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS	PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC	PROHIBIDO			
	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS	PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA	PROHIBIDO			
	AG5	APICULTURA	PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA ETC.	PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS	PROHIBIDO			
	EF1	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS	PROHIBIDO			
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS	PROHIBIDO			
	RM1	CANTERA	PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	PROHIBIDO			
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO			
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS	PROHIBIDO			

12.4 RESIDENCIAL COMPACTO 2**R2****12.4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Regula la edificación en la zona residencial de ensanche situada al norte del primer ensanche norte, en la zona al oeste del casco antiguo y un área al otro lado de la garganta.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R2 en los Planos de Ordenación PO-4 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Coincide con el ámbito de la ordenanza nº 2 de las NNSS de 2001.

12.4.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS**12.4.2.1 PARCELA.**

1. **Parcela mínima edificable:** La existente.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:** 130 m².
3. **Frente mínimo de parcela:** El existente.
4. **Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones:** 7 m.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define.

A efectos de segregaciones, además de cumplirse con las condiciones de superficie y frente mínimo establecidos, ha de poder inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro en el interior de las parcelas resultantes.

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.4.2.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación máxima (%):**
 - a. En planta baja: 100%.
 - b. Otras plantas:
 - Si la superficie de la parcela (S) es igual o menor de 130 m²: 100%
 - Si la superficie de la parcela (S) es superior a 130 m²: $S \times 0,70 + 39 \text{ m}^2$
2. **Coefficiente de edificabilidad neta máxima:** 3,00 m²c / m²s, sin perjuicio de las mayores limitaciones derivadas de las condiciones de volumen y forma. En caso de que tales condiciones impidan alcanzar los 3,00 m²/m² sobre el total de la parcela, no existirá derecho a compensación alguna por la diferencia.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos del apartado 5.7.9 de la presente Normativa.
4. **Edificación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano, coincidente con la huella del edificio sobre rasante, que no podrá destinarse a usos vivideros.

12.4.2.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 3 (PB+2).
2. **Altura máxima de edificación:** 9,50 metros.

3. Se permite añadir una planta ático sobre la altura máxima permitida, con las condiciones reguladas en el artículo 5.7.10 de la presente Normativa.
4. **Número mínimo de plantas:** 2 (PB+1)
5. **Altura mínima de la edificación:** 7,00 metros.

12.4.2.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Distancia mínima a alineación exterior:** Sin retranqueo.
2. **Fondo máximo:** No se define.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
 - a. Parcelas con frente inferior a 15 metros: Sin retranqueo.
 - b. Parcelas con frente igual o superior a 15 metros: Sin retranqueo, o con retranqueo mayor o igual de 3 metros.

En caso de retranqueo lateral, se resolverá el cerramiento retranqueado con el mismo tratamiento que la fachada exterior. Asimismo, en caso de que como consecuencia del retranqueo quede al descubierto la pared medianera de la parcela colindante, deberá trasdosarse con un muro de características y materiales similares a los de la fachada principal.

4. **Distancia mínima a lindero posterior:** Sin retranqueo o 3 metros.

12.4.2.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Deberá preverse la dotación de aparcamiento, establecida para cada uso en el Capítulo 4 de la presente Normativa. Será en el interior de las parcelas, siempre que sus condiciones técnicas y/o dimensionales lo permitan.

12.4.3 CUBIERTAS.

Además de las condiciones de carácter general definidas en el apartado 5.7.10 de la presente Normativa, las cubiertas de la zona de ordenanza R2, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.
2. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente comprendida entre el 30% y el 40%.
3. Excepcionalmente se permitirá insertar pequeñas terrazas en la cubierta para disponer instalaciones de aire acondicionado o similares. Tendrán como máximo una superficie de 3 m² y no serán visibles desde la vía pública.
4. Podrán construirse buhardillas, cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 5.7.14 de la presente Normativa.

12.4.4 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, con las condiciones particulares señaladas en dicho artículo para cada tipo de cuerpo volado.

12.4.5 SOPORTALES.

Se permite la construcción de soportales, siempre que cumplan con lo estipulado en el artículo 5.7.14 de la presente Normativa.

12.4.6 PORCHES.

No se permiten en la alineación exterior pero sí en los patios interiores. Se ajustarán a lo previsto en el artículo 5.7.15 de la presente Normativa.

12.4.7 PATIOS.

Se permiten patios, con las condiciones del artículo 5.9.6 de la presente Normativa.

Se prohíben los patios abiertos a la fachada principal.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas, que tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial.

12.4.8 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. MARQUESINAS: Permitidas.
2. TOLDOS: Permitidos.
3. MUESTRAS: Permitidas.
4. BANDERINES: Permitidos.

12.4.9 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Además de las condiciones estéticas establecidas de manera general en el capítulo 5.8 de la presente Normativa, deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

1. Fachadas.

Si la longitud de la fachada es superior en un cincuenta por ciento a la longitud media de las fachadas existentes en el tramo de calle donde se va a ubicar la nueva actuación, deberá subdividirse, en cuanto a su tratamiento, en tramos de longitud no mayor a dicha media. Esta subdivisión podrá conseguirse por medio de: tratamiento de los diferentes tramos con distintos materiales, tonos, colores, aleros a distinto nivel, cornisas diferentes, etc.

12.4.10 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos predominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el apartado 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR	PREDOMINANTE		0	T
	RU-b	BIFAMILIAR	PREDOMINANTE		0	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	PREDOMINANTE		0	T
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	TC2	CENTRO COMERCIAL	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TC4	VENTA AMBULANTE	PROHIBIDO			
TR TERCIARIO: RECREATIVO:	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	2-4-5-7	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	PROHIBIDO			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS	PROHIBIDO			
TU TURÍSTICO.	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL	PROHIBIDO			
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	4-5-6-7	T
	TU4	CAMPING	PROHIBIDO			

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
INDUSTRIAL.	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO		PROHIBIDO			
	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	4-5-6-7	
	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
			IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
			IA3 ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO			
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	3-4-7	T
			IP2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IP3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	3-4-7	T
			IG2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IG3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES		PROHIBIDO			
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		PROHIBIDO			
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7 ¹⁰	T
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		PROHIBIDO			
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		PROHIBIDO			
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		PROHIBIDO			
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		PROHIBIDO			
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	A2	CON RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA		PROHIBIDO			
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA		PROHIBIDO			
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		PROHIBIDO			
	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		PROHIBIDO			
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I1	ADMINISTRATIVO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	EL2	ZONAS VERDES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
			SU1b SIN CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
	SU2	CEMENTERIOS		PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		PROHIBIDO			
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO			
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO			

¹⁰ Deberá contar con espacio libre acotado de uso exclusivo de la actividad docente.

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
IF INFRAESTRUCTURAS.			SU4C RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO			
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO			
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO			
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO			
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE			
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO			
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO			
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO			
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO			
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO			
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO			
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO			
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	1-2	T
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4	T
			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-3	T

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
		SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO				
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO	PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES	PROHIBIDO			
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES	PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS	PROHIBIDO			
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC	PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS	PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA	PROHIBIDO			
	AG5	APICULTURA	PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICICULTURA ETC.	PROHIBIDO			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS	PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS	PROHIBIDO			
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS	PROHIBIDO			
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM1	CANTERA	PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	PROHIBIDO			
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO			
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS	PROHIBIDO			

12.5 RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN SINGULAR**R3****12.5.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Regula las áreas que se han desarrollado mediante promociones unitarias con características singulares, de difícil encuadre en otras ordenanzas, debido a lo específico de algunas condiciones de las licencias que ampararon estas actuaciones.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R3 en los Planos de Ordenación PO-4 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

No tiene correspondencia con ninguna de las ordenanzas de las NNSS de 2001.

12.5.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar adosada.

12.5.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros urbanísticos para la edificación serán los fijados en cada caso por las licencias de edificación concedidas en su momento.

Para aquellos solares aún no edificados, se observarán los parámetros de la ordenanza R4.

Se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos de parcelación establecidos, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.5.4 CUBIERTAS.

Se reconocen las condiciones de las cubiertas existentes, entendiéndose éstas por las originarias, quedando prohibida su modificación.

12.5.5 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, con las condiciones particulares señaladas en dicho artículo para cada tipo de cuerpo volado.

12.5.6 SOPORTALES.

No se permiten.

12.5.7 PORCHES.

Se permiten los existentes, entendiéndose sus características como las originarias, quedando prohibida su modificación.

12.5.8 PATIOS.

Se permiten patios, con las condiciones del artículo 5.9.6 de la presente Normativa.

12.5.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

No se permiten.

12.5.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se mantendrán las condiciones de composición y materiales de acabado existente, autorizándose únicamente aquellas modificaciones obligadas para el mantenimiento y conservación de la edificación.

12.5.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos dominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR	PREDOMINANTE		0	T
	RU-b	BIFAMILIAR	PROHIBIDO			
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	PROHIBIDO			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	7	T
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	TC2	CENTRO COMERCIAL	PROHIBIDO			
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL	PROHIBIDO			
	TC4	VENTA OCASIONAL	PROHIBIDO			
TR TERCIARIO: RECREATIVO:	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO	PROHIBIDO			
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO	PROHIBIDO			
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	PROHIBIDO			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS	PROHIBIDO			
TU TURÍSTICO.	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL	PROHIBIDO			
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO	PROHIBIDO	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	TU4	CAMPING	PROHIBIDO			
	TU5	ALBERGUE DE USO TURÍSTICO	PROHIBIDO			
	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
I INDUSTRIAL.	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE	PROHIBIDO		
			IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	PROHIBIDO		
			IA3 ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO		
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1A INOCUAS: ACTIVIDADES DE TIPO ARTESANAL	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	3-4-7
			IP1B INOCUAS DE TIPO INDUSTRIAL	PROHIBIDO		
			IP2 COMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IP3 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IP4 CONTAMINANTES	PROHIBIDO		
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1A INOCUAS DE TIPO ARTESANAL	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	3-4-7
			IG1B INOCUAS DE TIPO INDUSTRIAL	PROHIBIDO		
			IG2 COMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IG3 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IG4 CONTAMINANTES	PROHIBIDO		
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES	PROHIBIDO			
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES	PROHIBIDO			
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO			

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7 ¹¹	T
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		PROHIBIDO			
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		PROHIBIDO			
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		PROHIBIDO			
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		PROHIBIDO			
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		PROHIBIDO			
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	A2	CON RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA		PROHIBIDO			
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		PROHIBIDO			
	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		PROHIBIDO			
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I1	ADMINISTRATIVO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	EL2	ZONAS VERDES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
			SU1b SIN CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
	SU2	CEMENTERIOS		PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		PROHIBIDO			
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO			
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO			
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		PROHIBIDO			
IF INFRAESTRUCTURAS.	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO			
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO			
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO			

¹¹ Deberá contar con espacio libre acotado de uso exclusivo de la actividad docente.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
		servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio (local)	IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO		
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO		
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO		
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE		
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO		
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	PROHIBIDO		
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO		
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO		
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO		
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO		
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO		
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4 T
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO		
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2 T
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4 T
			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	PROHIBIDO		
	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO	PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES	PROHIBIDO			

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES	PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS	PROHIBIDO			
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC	PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS	PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA	PROHIBIDO			
	AG5	APICULTURA	PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICICULTURA ETC.	PROHIBIDO			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS	PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS	PROHIBIDO			
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS	PROHIBIDO			
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM1	CANTERA	PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	PROHIBIDO			
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO			
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS	PROHIBIDO			

12.6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA**R4****12.6.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Regula las áreas de edificación unifamiliar adosada situadas a lo largo del perímetro del núcleo urbano de Candeleda.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R4 en los Planos de Ordenación PO-4 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Coincide con el ámbito de la ordenanza nº 4 de las NNSS de 2001.

12.6.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar adosada.

12.6.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS**12.6.3.1 PARCELA.**

1. **Parcela mínima edificable:** La existente.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:** 160 m².
3. **Frente mínimo de parcela:** El existente.
4. **Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones:** 8 m.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define.

A efectos de segregaciones, además de cumplirse con las condiciones de superficie y frente mínimo establecidos, ha de poder inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro en el interior de las parcelas resultantes.

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.6.3.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación máxima (%):**
 - Si la superficie de la parcela (S) es igual o menor a 160 m²: 80%
 - Si la superficie de la parcela (S) es superior a 160 m²: $S \times 0,60 + 32 \text{ m}^2$
2. **Coeficiente de edificabilidad neta máxima:** 2,50 m²c / m²s, sin perjuicio de las mayores limitaciones derivadas de las condiciones de volumen y forma. En caso de que tales condiciones impidan alcanzar los 2,50 m²/m² sobre el total de la parcela, no existirá derecho a compensación alguna por la diferencia.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos del apartado 5.7.9 de la presente Normativa.
4. **Edificación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano, coincidente con la huella del edificio sobre rasante, que no podrá destinarse a usos vivideros.

12.6.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 2 (PB+1).

2. **Altura máxima de edificación:** 7,00 m.
3. **Número mínimo de plantas:** No se fija.
4. **Altura mínima de edificación:** No se fija.

12.6.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Distancia a alineación exterior:** Sin retranqueo.
Podrán fijarse otros retranqueos por tramos completos de calle, estableciéndose mediante Estudio de Detalle.
2. **Fondo máximo:** No se fija.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Podrá adosarse a los dos linderos o separarse un mínimo de 3 metros de uno de ellos.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** Sin retranqueo o mayor de 3 metros.

12.6.3.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Deberá preverse la dotación de aparcamiento, establecida para cada uso en el Capítulo 4 de la presente Normativa. Será en el interior de las parcelas, siempre que sus condiciones técnicas y/o dimensionales lo permitan.

12.6.4 CUBIERTAS.

Además de las condiciones de carácter general definidas en el apartado 5.7.10 de la presente Normativa, las cubiertas de la zona de ordenanza R4, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.
2. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente comprendida entre el 30% y el 40%.

12.6.5 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, con las condiciones particulares señaladas en dicho artículo para cada tipo de cuerpo volado.

12.6.6 SOPORTALES.

No se permiten para esta ordenanza.

12.6.7 PORCHES.

Se permite la construcción de porches, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 5.7.15 de la presente Normativa.

12.6.8 PATIOS.

Se permiten patios, con las condiciones del artículo 5.9.6 de la presente Normativa.

12.6.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. **MARQUESINAS:** Permitidas.
2. **TOLDOS:** Permitidos.

3. MUESTRAS: Permitidas.
4. BANDERINES: Permitidos.

12.6.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas de manera general en el capítulo 5.8 de la presente Normativa.

12.6.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos dominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el apartado 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s)/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO	
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR	PREDOMINANTE		0	T	
	RU-b	BIFAMILIAR	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T	
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	7	T	
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T	
	TC2	CENTRO COMERCIAL	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL	PROHIBIDO				
	TC4	VENTA OCASIONAL	PROHIBIDO				
TR TERCIARIO: RECREATIVO:	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO	PROHIBIDO				
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	PROHIBIDO				
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS	PROHIBIDO				
TU TURÍSTICO.	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL	PROHIBIDO				
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TU4	CAMPING	PROHIBIDO				
	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO	PROHIBIDO				
	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
I INDUSTRIAL.	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
			IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
			IA3 ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO			
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	3-4-7	T
			IP2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IP3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1A INOCUAS DE TIPO ARTESANAL	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	3-4-7	T
			IG1B INOCUAS DE TIPO INDUSTRIAL	PROHIBIDO			
			IG2 COMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IG3 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IG4 CONTAMINANTES	PROHIBIDO			
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES	PROHIBIDO				
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES	PROHIBIDO				
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO				

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7 ¹²	T
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		PROHIBIDO			
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		PROHIBIDO			
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		PROHIBIDO			
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		PROHIBIDO			
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		PROHIBIDO			
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	A2	CON RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		PROHIBIDO			
	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		PROHIBIDO			
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I1	ADMINISTRATIVO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	EL2	ZONAS VERDES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
			SU1b SIN CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
	SU2	CEMENTERIOS		PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		PROHIBIDO			
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO			
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO			
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		PROHIBIDO			
IF INFRAESTRUCTURAS.	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO			
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO			
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO			

¹² Deberá contar con espacio libre acotado de uso exclusivo de la actividad docente.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
		servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio (local)	IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO		
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO		
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO		
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE		
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO		
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	PROHIBIDO		
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES	PROHIBIDO			
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO		
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO		
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO		
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO		
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4 T
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO		
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2 T
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4 T
			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	PROHIBIDO		
	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO	PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES	PROHIBIDO			

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES	PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS	PROHIBIDO			
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC	PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS	PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA	PROHIBIDO			
	AG5	APICULTURA	PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA ETC.	PROHIBIDO			
	AG7	NÚCLEOS ZOLÓGICOS	PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS	PROHIBIDO			
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS	PROHIBIDO			
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM1	CANTERA	PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	PROHIBIDO			
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO			
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS	PROHIBIDO			

12.7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA**R5****12.7.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Regula las áreas de edificación unifamiliar y bifamiliar situadas en el perímetro del núcleo urbano de Candeleda.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R5 en los Planos de Ordenación PO-4 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Coincide con el ámbito de la ordenanza nº 5 de las NNSS de 2001.

12.7.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar aislada o pareada, con posibilidad de dos viviendas por parcela (Uso bifamiliar RU-b).

12.7.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**12.7.3.1 PARCELA.**

1. **Parcela mínima edificable:** La existente.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:** 200 m².
3. **Frente mínimo de parcela:** El existente.
4. **Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones:** 12 m.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define.

A efectos de segregaciones, además de cumplirse con las condiciones de superficie y frente mínimo establecidos, ha de poder inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro en el interior de las parcelas resultantes.

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.7.3.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación máxima (%):** 60 %.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta máxima:** 2,00 m²c / m²s, sin perjuicio de las mayores limitaciones derivadas de las condiciones de volumen y forma. En caso de que tales condiciones impidan alcanzar los 2,00 m²/m² sobre el total de la parcela, no existirá derecho a compensación alguna por la diferencia.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos del apartado 5.7.9 de la presente Normativa.
4. **Edificación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano, coincidente con la huella del edificio sobre rasante, que no podrá destinarse a usos vivideros.

12.7.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 2 (PB+1).
2. **Altura máxima de edificación:** 7,00 m.

3. Se permite añadir una planta ático sobre la altura máxima permitida, con las condiciones reguladas en el artículo 5.7.10 de la presente Normativa.
4. **Número mínimo de plantas:** No se fija.
5. **Altura mínima de edificación:** No se fija.

12.7.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Distancia mínima a alineación exterior:** 3,00 metros.
2. **Fondo máximo:** No se fija.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
 - a. En tipología aislada: mayor o igual de 3,00 metros.
 - b. En tipología pareada, adosada a uno de los dos linderos, deberán observarse las siguientes condiciones.
 - i. Se procurará que los edificios adosados a un lindero entre parcelas colindantes se dispongan de forma que compartan el tramo del lindero a lo largo del cual se adosan.
 - ii. En caso de que como consecuencia de la construcción de un volumen adosado al lindero resulte un muro ciego visto, éste se resolverá como una fachada exterior a efectos de materiales y acabados.
 - c. Excepcionalmente, en parcelas con frente menor de 9 metros se permitirá el adosamiento a los dos linderos laterales, debiéndose observar las condiciones de adosamiento de la tipología pareada recogidas en el punto anterior.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** 3,00 metros.

12.7.3.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Deberá preverse la dotación de aparcamiento, establecida para cada uso en el Capítulo 4 de la presente Normativa. Será en el interior de las parcelas, siempre que sus condiciones técnicas y/o dimensionales lo permitan.

12.7.4 CUBIERTAS.

Además de las condiciones de carácter general definidas en el apartado 5.7.10 de la presente Normativa, las cubiertas de la zona de ordenanza R5, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.
2. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente comprendida entre el 30% y el 45%.

12.7.5 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, con las condiciones particulares señaladas en dicho artículo para cada tipo de cuerpo volado.

12.7.6 SOPORTALES.

No se permiten para esta ordenanza.

12.7.7 PORCHES.

Se permite la construcción de porches, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 5.7.15 de la presente Normativa.

12.7.8 PATIOS.

Se permiten patios, con las condiciones del artículo 5.9.6 de la presente Normativa.

12.7.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. MARQUESINAS: Permitidas.
2. TOLDOS: Permitidos.
3. MUESTRAS: Permitidas.
4. BANDERINES: Permitidos.

12.7.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas de manera general en el capítulo 5.8 de la presente Normativa.

12.7.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos dominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR		PREDOMINANTE		0	T
	RU-b	BIFAMILIAR		PREDOMINANTE		0	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA		PROHIBIDO			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL		PROHIBIDO			
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO		PROHIBIDO			
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		PROHIBIDO			
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	TC2	CENTRO COMERCIAL		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL		PROHIBIDO			
	TC4	VENTA OCASIONAL		PROHIBIDO			
TR TERCIARIO: RECREATIVO	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO		PROHIBIDO			
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO		PROHIBIDO			
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		PROHIBIDO			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS		PROHIBIDO			
TU TURÍSTICO.	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL		PROHIBIDO			
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TU4	CAMPING		PROHIBIDO			
	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO		PROHIBIDO			
	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
I INDUSTRIAL.	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
			IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
			IA3 ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO			
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	3-4-7	T
			IP2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IP3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	3-4-7	T
			IG2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IG3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO		7	T
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES	PROHIBIDO				
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES	PROHIBIDO				
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO				
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR	COMPATIBLE	ALTERNATIVO		7 ¹³	T
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA	PROHIBIDO				
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA	PROHIBIDO				
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS	PROHIBIDO				
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS	COMPATIBLE	ALTERNATIVO		7	T
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS	COMPATIBLE	ALTERNATIVO		7	T
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA	PROHIBIDO				
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS	PROHIBIDO				
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA	PROHIBIDO				
	A2	CON RESIDENCIA	PROHIBIDO				
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO		7	T
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO		7	T
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO		1-2	T
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS	PROHIBIDO				
	D3	GINNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO		7	T
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS	PROHIBIDO				
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I1	ADMINISTRATIVO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO		7	T
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO		7	T
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD	COMPATIBLE	ALTERNATIVO		7	T
EL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL1	ÁREAS AJARDINADAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO		2	T
	EL2	ZONAS VERDES	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO		1-2	T
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO		2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
			SU1b SIN CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
	SU2	CEMENTERIOS	PROHIBIDO				
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA	PROHIBIDO				
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO			
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO			
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS	PROHIBIDO				
IF INFRAESTRUCTURAS.	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T

¹³ Deberá contar con espacio libre acotado de uso exclusivo de la actividad docente.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO		
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO		
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO		
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO		
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO		
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO		
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE		
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO		
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	PROHIBIDO		
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO		
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO		
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO		
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO		
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO		
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4 T
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO		
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2 T
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4 T
			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	PROHIBIDO		
	AA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2 T

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO	PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES	PROHIBIDO			
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES	PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS	PROHIBIDO			
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC	PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS	PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA	PROHIBIDO			
	AG5	APICULTURA	PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICICULTURA ETC.	PROHIBIDO			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS	PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS	PROHIBIDO			
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS	PROHIBIDO			
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM1	CANTERA	PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	PROHIBIDO			
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO			
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS	PROHIBIDO			

12.8 RESIDENCIAL COMPACTO DE EL RASO**R6****12.8.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Regula la edificación en las manzanas del núcleo originario de El Raso. Constituyen esta zona los suelos incluidos en el casco urbano que conservan una estructura urbana y arquitectónica de origen rural.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R6 en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Coincide con el ámbito de la ordenanza nº7 de las NNSS de 2001.

12.8.2 TIPOLOGÍA

Edificación en manzana cerrada densa.

12.8.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS**12.8.3.1 PARCELA.**

1. **Parcela mínima edificable:** La existente.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:** 60 m².
3. **Frente mínimo de parcela:** El existente.
4. **Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones:** 6 m.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define.

A efectos de segregaciones, además de cumplirse con las condiciones de superficie y frente mínimo establecidos, ha de poder inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro en el interior de las parcelas resultantes.

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.8.3.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación máxima (%):**
 - a. En planta baja: 100%.
 - b. Otras plantas:
 - Si la superficie de la parcela (S) es igual o menor a 60 m²: 100%
 - Si la superficie de la parcela (S) es superior a 60 m²: $S \times 0,70 + 18 \text{ m}^2$
2. **Coefficiente de edificabilidad neta máxima:** 3,00 m²c / m²s, sin perjuicio de las mayores limitaciones derivadas de las condiciones de volumen y forma. En caso de que tales condiciones impidan alcanzar los 3,00 m²/m² sobre el total de la parcela, no existirá derecho a compensación alguna por la diferencia.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos del apartado 5.7.9 de la presente Normativa.
4. **Edificación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano, coincidente con la huella del edificio sobre rasante, que no podrá destinarse a usos vivideros.

12.8.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 3 (PB+2).
2. **Altura máxima de edificación:** 9,50 m.
3. **Número mínimo de plantas:** No se fija.
4. **Altura mínima total:** No se fija.

12.8.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Distancia mínima a alineación exterior:** Sin retranqueo.
2. **Fondo máximo:** No se fija.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Sin retranqueo.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** Sin retranqueo o 3 metros.

12.8.3.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En la zona de ordenanza R7 se exime a las parcelas de la obligación de prever plazas de aparcamiento en la propia parcela.

12.8.4 OTRAS CONDICIONES.

Las licencias de demolición deberán solicitarse conjuntamente con la solicitud de licencia de edificación para un nuevo edificio en la parcela, acompañada del proyecto básico correspondiente. No se otorgarán licencias de demolición sin el cumplimiento de este requisito.

12.8.5 CUBIERTAS.

Además de las condiciones de carácter general definidas en el apartado 5.7.10 de la presente Normativa, las cubiertas de la zona de ordenanza RC, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Sólo podrán realizarse cubiertas inclinadas con una pendiente mínima del 30% y una máxima del 40%.
2. Excepcionalmente se permitirá insertar pequeñas terrazas en la cubierta para disponer instalaciones de aire acondicionado o similares. Tendrán como máximo una superficie de 3 m² y no serán visibles desde la vía pública.
3. Podrá construirse una buhardilla o buharda por vivienda, a la manera tradicional, cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 5.7.14 de la presente Normativa.

12.8.6 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, con las condiciones particulares señaladas en dicho artículo para cada tipo de cuerpo volado.

12.8.7 PORCHES.

No se permiten para esta ordenanza.

12.8.8 PATIOS.

Se permiten patios, con las condiciones del artículo 5.9.6 de la presente Normativa.

Se prohíben los patios abiertos a la fachada principal.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas, que tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial.

12.8.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. MARQUESINAS: No se permiten.
2. TOLDOS: No se permiten.
3. MUESTRAS: Permitidas, si bien se prohíben las muestras luminosas por encima de la planta baja.
4. BANDERINES: Permitidos, si bien se prohíben expresamente los banderines luminosos.

12.8.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Además de las condiciones estéticas establecidas de manera general en el capítulo 5.8 de la presente Normativa, deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

1. FACHADAS.
 - a. Composición.
 - i. Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se procurará adecuar la composición de la nueva fachada con las colindantes incluso cuando éstas tengan diferente número de plantas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.). En este sentido, deberá presentarse alzado en el que se vea esta composición de la fachada de la nueva edificación con las colindantes.
 - ii. La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales sin, por ello, recurrir necesariamente a la integración mimética.
 - iii. Las fachadas deberán componerse de forma unitaria en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales, si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Así, los locales de la planta baja quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas por los elementos arquitectónicos propios del edificio.
 - iv. Si la longitud de la fachada es superior en un treinta por ciento a la longitud media de las fachadas existentes en el tramo de calle donde se va a ubicar la nueva actuación, deberá subdividirse, en cuanto a su tratamiento, en tramos de longitud no mayor a dicha medida. Esta subdivisión podrá conseguirse por medio de: tratamiento de los diferentes tramos con distintos materiales, tonos, colores, aleros a distinto nivel, cornisas diferentes, etc.
 - v. En caso de declaración de ruina y sustitución de un inmueble del tipo *entramado*, la fachada del que lo sustituya deberá recoger aquellos elementos susceptibles de reutilización y reproducir las proporciones, ritmo y tamaño de vanos y macizos, vuelos y texturas del demolido, debiendo aportarse fotografías y croquis acotados de la fachada del edificio sustituido.
 - vi. No se permiten huecos de ventana o balcón de proporción apaisada y de anchura superior a 1,20 metros, a excepción de las puertas de las cocheras, cuya anchura máxima será de 3,00 metros.
 - vii. En las fachadas, debe prevalecer la superficie maciza sobre la de huecos.

b. Materiales.

- i. Únicamente se autoriza como material de acabado de fachada el enfoscado pintado.
- ii. Los tonos de la pintura de la fachada deberán acomodarse a los de la edificación tradicional: colores claros (blanco o arena).

c. Carpintería y cerrajería.

- i. Se autorizará únicamente la carpintería de madera para pintar o barnizar, o de aquel otro material que por su textura, brillo o color, se adecúe a las condiciones del entorno, tanto en los huecos de las plantas de piso, como en los de la planta baja, incluida la puerta de garaje.
- ii. Se prohíben las persianas enrollables con guías por el exterior.

2. CUBIERTAS.

- a. El material de cobertura de las cubiertas será mediante teja curva de color pardo-rojizo.
- b. El alero se formará a base de canecillos que serán de madera, piezas cerámicas voladas a la manera tradicional, o molduras.

12.8.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos predominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR	PREDOMINANTE		0	T
	RU-b	BIFAMILIAR	PREDOMINANTE		0	T
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA ¹⁴	PREDOMINANTE		0	T
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
	TC2	CENTRO COMERCIAL	PROHIBIDO			
	TC3	GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	PROHIBIDO			
	TC4	VENTA AMBULANTE	PROHIBIDO			
TR TERCIARIO: RECREATIVO:	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	2-4-5-7	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO	PROHIBIDO			
	TR2E	CIBERCAFÉ	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO	PROHIBIDO			
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	PROHIBIDO			
TU TURÍSTICO.	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS	PROHIBIDO			
	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL	PROHIBIDO			
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-6-7	T
	TU4	CAMPING	PROHIBIDO			
	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
I	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-6-7	T
	IA	IA1	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T

¹⁴ Para que sea posible la edificación de uso de vivienda colectiva deben cumplirse las siguientes condiciones:

- El frente mínimo de la parcela es de 8 metros.
- Se permite únicamente una caja de escaleras por cada 8 metros de fachada.
- Se permiten únicamente dos viviendas por planta y caja de escalera.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
INDUSTRIAL.		ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	INDUSTRIA ESCAPARATE				
			IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	PROHIBIDO			
			IA3 ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO			
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO /ALTERNATIVO	3-4-7	T
			IP2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IP3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO /ALTERNATIVO	3-4-7	T
			IG2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IG3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		PROHIBIDO			
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES		PROHIBIDO			
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		PROHIBIDO			
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7 ¹⁵	T
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		PROHIBIDO			
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		PROHIBIDO			
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		PROHIBIDO			
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		PROHIBIDO			
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		PROHIBIDO			
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	A2	CON RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		PROHIBIDO			
	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-7	T
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		PROHIBIDO			
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I1	ADMINISTRATIVO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		PROHIBIDO			
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		PROHIBIDO			
EL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	EL2	ZONAS VERDES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
			SU1b SIN CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
	SU2	CEMENTERIOS		PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		PROHIBIDO			
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO			
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO			
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T

¹⁵ Deberá contar con espacio libre acotado de uso exclusivo de la actividad docente.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
IF INFRAESTRUCTURAS.	SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		PROHIBIDO			
	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO			
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO			
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO			
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO			
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE			
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO			
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	PROHIBIDO			
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO			
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO			
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO			
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO			
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO			
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO			
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4	T

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-3	T
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO		PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES		PROHIBIDO			
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES		PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS		PROHIBIDO			
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC		PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS		PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA		PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA		PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA		PROHIBIDO			
	AG5	APICULTURA		PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA ETC.		PROHIBIDO			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLÓGICOS		PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN		PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS		PROHIBIDO			
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS		PROHIBIDO			
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM1	CANtera		PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS		PROHIBIDO			
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA		PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES		PROHIBIDO			
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS		PROHIBIDO			

12.9 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE EL RASO**R7****12.9.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Regula las áreas de edificación unifamiliar situadas en el perímetro del núcleo urbano de El Raso, como extensión de su casco tradicional.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R7 en los Planos de Ordenación PO-4 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Coincide con el ámbito de la ordenanza nº 8 de las NNSS de 2001.

12.9.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

12.9.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**12.9.3.1 PARCELA.**

1. **Parcela mínima edificable:** La existente.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:** 150 m².
3. **Frente mínimo de parcela:** El existente.
4. **Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones:** 8 m.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define.

A efectos de segregaciones, además de cumplirse con las condiciones de superficie y frente mínimo establecidos, ha de poder inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro en el interior de las parcelas resultantes.

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.9.3.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación máxima (%):** 70 %.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta máxima:** 1,50 m²c / m²s, sin perjuicio de las mayores limitaciones derivadas de las condiciones de volumen y forma. En caso de que tales condiciones impidan alcanzar los 1,50 m²/m² sobre el total de la parcela, no existirá derecho a compensación alguna por la diferencia.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos del apartado 5.7.9 de la presente Normativa.
4. **Edificación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano, coincidente con la huella del edificio sobre rasante, que no podrá destinarse a usos vivideros.

12.9.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 2 (PB+1).
2. **Altura máxima de edificación:** 7,50 m.

3. Se permite añadir una planta ático sobre la altura máxima permitida, con las condiciones reguladas en el artículo 5.7.10 de la presente Normativa.
4. **Número mínimo de plantas:** No se fija.
5. **Altura mínima de edificación:** No se fija.

12.9.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Distancia mínima a alineación exterior:** Sin retranqueo o 3,00 metros, debiendo ser la misma en todo el frente a calle de una misma manzana.

Podrán eliminarse los retranqueos de fachada o fijarse otros de distinta magnitud por tramos completos de calle. Los nuevos retranqueos se fijarán mediante Estudio de Detalle.
2. **Fondo máximo:** No se fija.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
 - a. En tipología aislada: mayor o igual de 3,00 metros.
 - b. En tipología pareada, adosada a uno de los dos linderos, deberán observarse las siguientes condiciones.
 - i. Se procurará que los edificios adosados a un lindero entre parcelas colindantes, se dispongan de forma que compartan el tramo del lindero a lo largo del cual se adosan.
 - ii. En caso de que como consecuencia de la construcción de un volumen adosado al lindero resulte un muro ciego visto, éste se resolverá como una fachada exterior a efectos de materiales y acabados.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** Sin retranqueo o 3,00 metros.

12.9.3.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Deberá preverse la dotación de aparcamiento, establecida para cada uso en el Capítulo 4 de la presente Normativa. Será en el interior de las parcelas, siempre que sus condiciones técnicas y/o dimensionales lo permitan.

12.9.4 CUBIERTAS.

Además de las condiciones de carácter general definidas en el artículo 5.7.12 de la presente Normativa, las cubiertas de la zona de ordenanza R5, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.
2. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente comprendida entre el 30% y el 40%.

12.9.5 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, con las condiciones particulares señaladas en dicho artículo para cada tipo de cuerpo volado.

12.9.6 SOPORTALES.

No se permiten para esta ordenanza.

12.9.7 PORCHES.

Se permite la construcción de porches, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 5.7.15 de la presente Normativa.

12.9.8 PATIOS.

Se permiten patios, con las condiciones del artículo 5.9.6 de la presente Normativa.

12.9.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. MARQUESINAS: Permitidas.
2. TOLDOS: Permitidos.
3. MUESTRAS: Permitidas.
4. BANDERINES: Permitidos.

12.9.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas de manera general en el capítulo 5.8 de la presente Normativa.

12.9.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos dominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO	
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR		PREDOMINANTE		0	T	
	RU-b	BIFAMILIAR		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA		PROHIBIDO				
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T	
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	7	T	
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T	
	TC2	CENTRO COMERCIAL		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL		PROHIBIDO				
	TC4	VENTA OCASIONAL		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2-4-5	T	
TR TERCIARIO: RECREATIVO	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		PROHIBIDO				
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS		PROHIBIDO				
TU TURÍSTICO.	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL		PROHIBIDO				
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	TU4	CAMPING		PROHIBIDO				
	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO		PROHIBIDO				
	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
I INDUSTRIAL.	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
			IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
			IA3	ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO			
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	3-4-7	T
			IP2	INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IP3	EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO	
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	3-4-7	T	
			IG2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO				
			IG3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO				
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES		PROHIBIDO				
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		PROHIBIDO				
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7 ¹⁶	T	
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		PROHIBIDO				
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		PROHIBIDO				
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		PROHIBIDO				
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		PROHIBIDO				
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	A2	CON RESIDENCIA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T	
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		PROHIBIDO				
	D3	GINNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		PROHIBIDO				
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I1	ADMINISTRATIVO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
EL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T	
	EL2	ZONAS VERDES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T	
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T	
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATORIO	PROHIBIDO				
			SU1b SIN CREMATORIO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T	
		SU2	CEMENTERIOS		PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		PROHIBIDO				
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO				
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO				
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T	
SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		PROHIBIDO					
IF INFRAESTRUCTURA S.	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO				
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO				
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO				
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T	

¹⁶ Deberá contar con espacio libre acotado de uso exclusivo de la actividad docente.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO		
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO		
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO		
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO		
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO		
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO		
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE		
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO		
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	PROHIBIDO		
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO		
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO		
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO		
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO		
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO		
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4 T
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO		
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2 T
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4 T
			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	PROHIBIDO		
	AA	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2 T

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO	PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES	PROHIBIDO			
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES	PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS	PROHIBIDO			
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC	PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS	PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA	PROHIBIDO			
	AG5	APICULTURA	PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICICULTURA ETC.	PROHIBIDO			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS	PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS	PROHIBIDO			
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS	PROHIBIDO			
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM1	CANtera	PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	PROHIBIDO			
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO			
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS	PROHIBIDO			

12.10 INDUSTRIAL EN POLÍGONO**IN****12.10.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Regula las áreas de naves industriales situadas en el futuro Polígono Industrial de “Los Carrascales”.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código IN en los Planos de Ordenación PO-4.2e de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Se establecen tres grados diferenciados:

- | | |
|----|----------------------|
| 1. | Grado 1: IN1. |
| 2. | Grado 2: IN2. |
| 3. | Grado 3: IN3. |

12.10.2 TIPOLOGÍA.

Nave industrial exenta, adosada o pareada.

12.10.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.**12.10.3.1 PARCELA.**

1. **Parcela mínima edificable:** Coincide con la establecida a efectos de segregaciones.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:**
 - IN1: 200 m².
 - IN2: 480 m².
 - IN3: 1.200 m².
3. **Frente mínimo de parcela:** Coincide con el establecido a efectos de segregaciones.
4. **Frente mínimo de parcela a efectos de segregaciones:**
 - IN1: 8,00 m.
 - IN2: 12,00 m.
 - IN3: 20,00 m.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define.

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.10.3.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación máxima:** el resultante aplicar las condiciones de posición de la edificación definidas gráficamente en el plano de ordenación PO-4.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta máxima:** 1,1 m²c / m²s.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos del apartado 5.7.11 de la presente Normativa.

4. **Edificación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano, que no podrá destinarse a usos vivideros.

12.10.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 2 plantas.
2. **Altura máxima de edificación:** 7,00 metros.¹⁷.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta, siempre que se justifique que tal disposición resulta imprescindible por motivos técnicos y siempre que queden estéticamente integrados en el proyecto de arquitectura del edificio. La verificación del cumplimiento de ambos requisitos queda sujeta al criterio de los servicios técnicos municipales en el trámite de la licencia de edificación.

3. **Número mínimo de plantas:** No se fija.
4. **Altura mínima de edificación:** No se fija.
5. **Entreplantas:** 1 planta (baja), permitiéndose una entreplanta en la altura total, que computará a efectos de edificabilidad. Cumplirán las condiciones del epígrafe 5.7.6.4 de la presente Normativa

12.10.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación observará los retranqueos señalados gráficamente en el Plano de Ordenación PO-4.2e.

12.10.3.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Deberá preverse la dotación de aparcamiento establecida para cada uso en el Capítulo 4 de la presente Normativa en el interior de las parcelas, siempre que sus condiciones técnicas y/o dimensionales lo permitan.

12.10.4 CUBIERTAS.

Además de las condiciones de carácter general definidas en el artículo 5.7.12 de la presente Normativa, las cubiertas de la zona de ordenanza IN, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.
2. Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre siempre y cuando la altura total al punto más alto de la cumbrera no sobrepase los 9,50 metros en ningún caso.

12.10.5 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, si bien sólo si el vuelo es sobre el espacio privado de parcela.

Se prohíben sobre el dominio público exterior a las parcelas.

12.10.6 SOPORTALES.

No se permiten para esta ordenanza.

¹⁷ Salvo elementos especiales necesarios para la actividad.

12.10.7 PORCHES.

Se permite la construcción de porches, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 5.7.15 de la presente Normativa; siempre sobre dominio privado.

12.10.8 PATIOS.

No se permite la apertura de patios.

12.10.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. MARQUESINAS: Permitidas.
2. TOLDOS: Permitidos.
3. MUESTRAS: Permitidas.
4. BANDERINES: Permitidos.

12.10.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas de manera general en el capítulo 5.8 de la presente Normativa.

12.10.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos dominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR ¹⁸	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	7	T
	RU-b	BIFAMILIAR	PROHIBIDO			
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	PROHIBIDO			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA	PROHIBIDO			
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	4-5	T
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	0	T
	TC2	CENTRO COMERCIAL	PROHIBIDO			
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL	PROHIBIDO			
	TC4	VENTA OCASIONAL	PROHIBIDO			
TR TERCIARIO: RECREATIVO: HOSTELERÍA Y OCIO	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN ¹⁹	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	7	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO	PROHIBIDO			
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO	PROHIBIDO			
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	PROHIBIDO			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS	PROHIBIDO			
TU TURÍSTICO.	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO	PROHIBIDO			
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL	PROHIBIDO			
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO	PROHIBIDO			
	TU4	CAMPING	PROHIBIDO			

¹⁸ Uso Residencial, categoría 1ª (vivienda destinada a personal de vigilancia de la instalación, con una sup. máxima de 120 m²c. En ningún caso la suma de superficies destinadas a usos residenciales y terciarios será superior al 40% de la edificabilidad total.

¹⁹ Si es complementario, será para servicio del personal de la empresa de la actividad principal.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
INDUSTRIAL.	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO		PROHIBIDO			
	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO		PROHIBIDO			
	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE	PREDOMINANTE		0	T
			IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	PREDOMINANTE		0	T
			IA3 ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PREDOMINANTE		0	T
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES	PREDOMINANTE		0	T
			IP2 INCOMPATIBLES	PREDOMINANTE		0	T
			IP3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1 COMPATIBLES	PREDOMINANTE		0	T
			IG2 INCOMPATIBLES	PREDOMINANTE		0	T
			IG3 CONTAMINANTES	PROHIBIDO			
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES		PROHIBIDO			
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		PROHIBIDO			
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES		PROHIBIDO			
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		PROHIBIDO			
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR ²⁰		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	7	T
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		PROHIBIDO			
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		PROHIBIDO			
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		PROHIBIDO			
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS ²¹		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		PROHIBIDO			
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		PROHIBIDO			
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA		PROHIBIDO			
	A2	CON RESIDENCIA		PROHIBIDO			
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA		PROHIBIDO			
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA		PROHIBIDO			
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	1-2	T
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		PROHIBIDO			
	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	4-7	T
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		PROHIBIDO			
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I1	ADMINISTRATIVO		COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
EL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	EL2	ZONAS VERDES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATÓRIO	PROHIBIDO			
			SU1b SIN CREMATÓRIO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	T
	SU2	CEMENTERIOS		PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	SU4		SU4a SERVICIO CARBURANTES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T

²⁰ Como servicio complementario para el personal de la empresa. Deberá contar con un espacio libre acotado para desarrollo de la actividad.

²¹ Investigación y desarrollo de la actividad principal.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
		GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO			
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
IF INFRAESTRUCTURAS.	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO			
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO			
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO			
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO			
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE			
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO			
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS				
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO			
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO			
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO			
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO			
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO			
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	PROHIBIDO			
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	7	T

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
		AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
		AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4	T
		AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	PROHIBIDO			
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO	PROHIBIDO			
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO	PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO	PROHIBIDO			
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES	PROHIBIDO			
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES	PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS	PROHIBIDO			
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC	PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS	PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA	PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	AG5	APICULTURA	PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA ETC.	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS	PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS	PROHIBIDO			
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS	PROHIBIDO			
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM1	CANTERA	PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	PROHIBIDO			
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO			
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS IN SITU	PROHIBIDO			

12.11 Terciario - Gasolinera

T1

12.11.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Regula la edificación de la parcela ocupada por la gasolinera situada en el interior del núcleo urbano.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código T1 en los Planos de Ordenación PO-4 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

12.11.2 TIPOLOGÍA.

Edificación singular.

12.11.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

12.11.3.1 PARCELA.

1. **Parcela mínima:** La existente.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:** 650 m².
3. **Frente mínimo de parcela:** El existente.
4. **Frente mínimo de parcela a efecto de segregaciones:** No se define.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.11.3.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coefficiente de ocupación máxima (%):** Se establece un 15% de la superficie de parcela como máxima ocupación para edificación cerrada, permitiéndose otro 40% para marquesinas y elementos auxiliares.
2. **Coefficiente de edificabilidad neta máxima:** 0,2 m²_c / m²_s, computando sólo la edificación cerrada.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** No se permite.
4. **Edificación Bajo Rasante:** Se permiten únicamente elementos técnicos, como depósitos, transformadores, etc.

12.11.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 1 planta (PB), permitiéndose una entreplanta en la altura total, que computará a efectos de edificabilidad.
2. **Altura máxima de edificación:** 5,00 m a alero, más 2,00 m hasta la cumbrera.
3. Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta, siempre que se justifique que tal disposición resulta imprescindible por motivos técnicos y siempre que queden estéticamente integrados en el proyecto de arquitectura del edificio. La verificación del cumplimiento de ambos requisitos queda sujeta al criterio de los servicios técnicos municipales en el trámite de la licencia de edificación.

4. **Número mínimo de plantas:** No se fija.
5. **Altura mínima de edificación:** No se fija.
6. **Entreplantas:** Permitidas, con las condiciones del epígrafe 5.7.6.4 de la presente Normativa.

12.11.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Distancia mínima a alineación exterior:** No se fija.
2. **Fondo máximo:** Determinado por las condiciones de ocupación y retranqueos.
3. **Distancia mínima a linderos laterales y posterior:** Sin retranqueo o la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima de 2 metros lineales de los linderos laterales.

Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo 3,00 m.

12.11.3.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

12.11.4 CUBIERTAS.

Pueden ser planas o inclinadas y cumplirán las condiciones de carácter general definidas en el artículo 5.7.12 de la presente Normativa.

12.11.5 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, si bien sólo si el vuelo es sobre el espacio privado de parcela.

Se prohíben sobre el dominio público exterior a las parcelas.

12.11.6 SOPORTALES.

No se permiten.

12.11.7 PORCHES.

No se permiten.

12.11.8 PATIOS.

No se permiten.

12.11.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. **MARQUESINAS:** Permitidas.
2. **TOLDOS:** Permitidos.
3. **MUESTRAS:** Permitidas.
4. **BANDERINES:** Permitidos.

12.11.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas de manera general en el capítulo 5.8 de la presente Normativa.

12.11.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos dominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente normativa.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR	PROHIBIDO			
	RU-b	BIFAMILIAR	PROHIBIDO			
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	PROHIBIDO			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA	PROHIBIDO			
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL	PROHIBIDO			
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO	PROHIBIDO			
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	4-7	T
	TC2	CENTRO COMERCIAL	PROHIBIDO			
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL	PROHIBIDO			
	TC4	VENTA OCASIONAL	PROHIBIDO			
TR TERCIARIO: RECREATIVO	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	4-7	T
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO	PROHIBIDO			
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO	PROHIBIDO			
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	PROHIBIDO			
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS	PROHIBIDO			
TU TURÍSTICO.	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO	PROHIBIDO			
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL	PROHIBIDO			
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO	PROHIBIDO			
	TU4	CAMPING	PROHIBIDO			
	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO	PROHIBIDO			
	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO	PROHIBIDO			
I INDUSTRIAL.	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE	PROHIBIDO		
			IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	PROHIBIDO		
			IA3 ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO		
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IP2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IP3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO		
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1 COMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IG2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IG3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO		
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES	PROHIBIDO			
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES	PROHIBIDO			
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES	PROHIBIDO			
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO			
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR	PROHIBIDO			
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA	PROHIBIDO			
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA	PROHIBIDO			
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS	PROHIBIDO			
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS	PROHIBIDO			
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS	PROHIBIDO			
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA	PROHIBIDO			
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS	PROHIBIDO			
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA	PROHIBIDO			
	A2	CON RESIDENCIA	PROHIBIDO			
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA	PROHIBIDO			
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA	PROHIBIDO			
EQ-D	D1	PISTAS DESCUBIERTAS	PROHIBIDO			
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS	PROHIBIDO			

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		PROHIBIDO			
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		PROHIBIDO			
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I1	ADMINISTRATIVO		PROHIBIDO			
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		PROHIBIDO			
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		PROHIBIDO			
EL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	EL2	ZONAS VERDES		PROHIBIDO			
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATORIO	PROHIBIDO			
			SU1b SIN CREMATORIO	PROHIBIDO			
	SU2	CEMENTERIOS		PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		PROHIBIDO			
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PREDOMINANTE		0	T
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PREDOMINANTE		0	T
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		PROHIBIDO			
IF INFRAESTRUCTURAS.	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO			
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO			
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO			
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO			
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE			
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO			
			IF-C7 ALMACENAMIENTO	PROHIBIDO			

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
			Y DISTRIBUCIÓN DE GAS				
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO			
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO			
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO			
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO			
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO			
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	PROHIBIDO			
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO			
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4	T
			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	PROHIBIDO			
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		PROHIBIDO			
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO		PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO		PROHIBIDO			
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES		PROHIBIDO			
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES		PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS		PROHIBIDO			
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC		PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS		PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA		PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA		PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA		PROHIBIDO			
	AG5	APICULTURA		PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICULTURA ETC.		PROHIBIDO			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS		PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN		PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS		PROHIBIDO			
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS		PROHIBIDO			
RM	RM1	CANTERA		PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS		PROHIBIDO			

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO			
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS IN SITU	PROHIBIDO			

12.12 Terciario - Servicios

T2

12.12.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Regula la edificación de la parcela ocupada por la edificación con uso predominante de servicios comerciales y hoteleros.

Será de aplicación en las manzanas identificadas en los Planos de Ordenación PO-4 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales con el código T2.

12.12.2 TIPOLOGÍA.

Nave en manzana cerrada.

12.12.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

12.12.3.1 PARCELA.

1. **Parcela mínima:** Coincide con la establecida a efectos de segregaciones.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:** 1.000 m².
3. **Frente mínimo de parcela:** Coincide con el establecido a efectos de segregaciones.
4. **Frente mínimo a efecto de segregaciones:** 20 m.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.12.3.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación máxima (%):** 80%
2. **Coeficiente de edificabilidad neta máxima:** Conforme a la ficha de ordenación detallada del sector SUR-3 incluida en el Fichero Normativo.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** No se permite.
4. **Edificación Bajo Rasante:** Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano.

12.12.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 2 plantas (Baja+1).
2. **Altura máxima de edificación:** 8 metros.
3. **Número mínimo de plantas:** No se fija.
4. **Altura mínima de edificación:** No se fija.
5. **Entreplantas:** Permitidas, con las condiciones del epígrafe 5.7.6.4 de la presente Normativa.

12.12.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Distancia mínima a alineación exterior:** No se fija.

2. **Fondo máximo:** No se fija.

3. **Distancia mínima a linderos laterales y posterior:** Sin retranqueo o 3 metros.

12.12.3.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se deberá prever 2 plazas de aparcamiento por cada 50 m² de superficie de venta.

12.12.4 CUBIERTAS.

Pueden ser planas o inclinadas y cumplirán las condiciones de carácter general definidas en el artículo 5.7.12 de la presente Normativa.

12.12.5 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, si bien sólo si el vuelo es sobre el espacio privado de parcela.

Se prohíben sobre el dominio público exterior a las parcelas.

12.12.6 SOPORTALES.

No se permiten.

12.12.7 PORCHES.

Se permite la construcción de porches, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 5.7.15 de la presente Normativa.

12.12.8 PATIOS.

No se permiten.

12.12.9 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. MARQUESINAS: Permitidas.
2. TOLDOS: Permitidos.
3. MUESTRAS: Permitidas.
4. BANDERINES: Permitidos.

12.12.10 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones estéticas generales recogidas en capítulo 5.8 de la presente Normativa.

12.12.11 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos dominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR	PROHIBIDO			
	RU-b	BIFAMILIAR	PROHIBIDO			
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	PROHIBIDO			

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO	
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA		PROHIBIDO				
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL		PROHIBIDO				
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T	
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T	
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL		PREDOMINANTE		0	T	
	TC2	CENTRO COMERCIAL		PREDOMINANTE		0	T	
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL		PREDOMINANTE		0	T	
	TC4	VENTA OCASIONAL		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T	
TR TERCIARIO: RECREATIVO	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	0	T	
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	0	T	
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	0	T	
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	0	T	
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO / ALTERNATIVO	0	T	
TU TURÍSTICO.	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO		PREDOMINANTE		0	T	
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL		PROHIBIDO				
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO		PROHIBIDO				
	TU4	CAMPING		PROHIBIDO				
	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO		PROHIBIDO				
	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO		PROHIBIDO				
I INDUSTRIAL.	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T	
			IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	PROHIBIDO				
			IA3 ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO				
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES	PROHIBIDO				
			IP2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO				
			IP3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO				
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1 COMPATIBLES	PROHIBIDO				
			IG2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO				
			IG3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO				
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES		PROHIBIDO				
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		PROHIBIDO				
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES		PROHIBIDO				
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		PROHIBIDO				
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR		PROHIBIDO				
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		PROHIBIDO				
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		PROHIBIDO				
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		PROHIBIDO				
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		PROHIBIDO				
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		PROHIBIDO				
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		PROHIBIDO				
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		PROHIBIDO				
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA		PROHIBIDO				
	A2	CON RESIDENCIA		PROHIBIDO				
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA		PROHIBIDO				
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA		PROHIBIDO				
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS		PROHIBIDO				
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		PROHIBIDO				
	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		PROHIBIDO				
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		PROHIBIDO				
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I1	ADMINISTRATIVO		PROHIBIDO				
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		PROHIBIDO				
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		PROHIBIDO				

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
EL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	EL2	ZONAS VERDES		PROHIBIDO			
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATARIO	PROHIBIDO			
			SU1b SIN CREMATARIO	PROHIBIDO			
	SU2	CEMENTERIOS		PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA		PROHIBIDO			
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO			
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO			
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
IF INFRAESTRUCTURAS.	SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		PROHIBIDO			
	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO			
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO			
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO			
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO			
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE			
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO			
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	PROHIBIDO			
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO			
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO			
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO			
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO			
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA,	PROHIBIDO			

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
			FLUVIAL, AUTOBUSES,ETC				
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3	T
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO			
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4	T
			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE PÚBLICO O PRIVADO	PROHIBIDO			
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO	PROHIBIDO				
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO	PROHIBIDO				
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO	PROHIBIDO				
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES	PROHIBIDO				
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES	PROHIBIDO				
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS	PROHIBIDO				
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC	PROHIBIDO				
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS	PROHIBIDO				
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA	PROHIBIDO				
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA	PROHIBIDO				
	AG4	PISCICULTURA	PROHIBIDO				
	AG5	APICULTURA	PROHIBIDO				
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICICULTURA ETC.	PROHIBIDO				
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS	PROHIBIDO				
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO				
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS	PROHIBIDO				
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS	PROHIBIDO				
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM1	CANtera	PROHIBIDO				
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	PROHIBIDO				
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO				
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO				
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIAL ES EXTRAÍDOS IN SITU	PROHIBIDO				

12.13 EQUIPAMIENTO.

EQ

12.13.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Regula la edificación en las parcelas con calificación dotacional equipamiento; ya sea integradas en manzanas con otros usos o en edificios aislados.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código EQ en los Planos de Ordenación PO-4 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

12.13.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

12.13.2.1 PARCELA.

1. **Parcela mínima edificable:** La existente.
2. **Parcela mínima a efectos de segregaciones:** 150 m².
3. **Frente mínimo de parcela a efecto de segregaciones:** 10 metros.
4. **Frente mínimo de parcela:** El existente.
5. **Frente máximo de parcela:** No se define.

Excepcionalmente, se permitirán segregaciones que no cumplan los mínimos anteriores, con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.13.2.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación máxima (%):**
 - a. En planta baja: 100%.
 - b. Otras plantas: 100%.
 - c. Bajo rasante: 100%.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta máxima:** 3,00 m²c / m²s. Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, retranqueos y altura, pudiéndose dar el caso de no ser posible materializar el total de aprovechamiento.
3. **Aprovechamiento bajo cubierta:** No se permite.
4. **Edificación Bajo Rasante:** Se permite en las mismas condiciones de ocupación, no siendo computable a efectos de edificabilidad.

12.13.2.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 3 plantas (baja + 2).
2. **Altura máxima de edificación:** 12 m.
3. Se permite añadir una planta ático sobre la altura máxima permitida, con las condiciones reguladas en el artículo 5.7.10 de la presente Normativa.
4. **Número mínimo de plantas:** No se fija.
5. **Altura mínima de edificación:** No se fija.

6. **Entreplantas:** Permitidas, con las condiciones del epígrafe 5.7.6.4 de la presente Normativa.

12.13.2.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Distancia mínima a alineación exterior:** No se fija.
2. **Fondo máximo:** No se define.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Sin retranqueo²² o la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima de 3 metros lineales de los linderos laterales.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** En el caso de estar integrado en una manzana con otras ordenanzas, deberá cumplir las condiciones de las mismas. En el caso de no existir referencia de este tipo la edificación se retranqueará en una distancia mínima de 3 metros lineales del lindero posterior.

12.13.2.5 PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se preverán las necesarias conforme a la normativa específica del equipamiento a implantar.

12.13.3 CUBIERTAS.

Pueden ser planas o inclinadas y cumplirán las condiciones de carácter general definidas en el artículo 5.7.12 de la presente Normativa.

12.13.4 CUERPOS VOLADOS.

Se permiten todos los tipos de cuerpos volados definidos en el artículo 5.7.13 de la presente Normativa, con las condiciones particulares señaladas en dicho artículo para cada tipo de cuerpo volado.

12.13.5 SOPORTALES.

Se permite la construcción de soportales, siempre que cumplan con lo estipulado en el artículo 5.7.14 de la presente Normativa.

12.13.6 PORCHES.

Se permite la construcción de porches, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 5.7.15 de la presente Normativa.

12.13.7 PATIOS.

Se permiten patios, con las condiciones del artículo 5.9.6 de la presente Normativa.

12.13.8 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

En los siguientes epígrafes se establecen los elementos salientes de la alineación permitidos en el ámbito de esta zona de ordenanza, que deberán ajustarse a las condiciones previstas en cada caso en el artículo 5.8.5 de la presente Normativa.

1. **MARQUESINAS:** Permitidas.
2. **TOLDOS:** Permitidos.
3. **MUESTRAS:** Permitidas.

²² Siempre que pueda considerarse una edificación entre medianeras.

4. BANDERINES: Permitidos.

12.13.9 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones estéticas generales recogidas en capítulo 5.8 de la presente Normativa.

En parcelas de equipamientos incluidas en manzanas con ordenanza RC, la solución arquitectónica deberá ser compatible con las características de la edificación tradicional existente en las parcelas colindantes.

12.13.10 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos dominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR		PROHIBIDO			
	RU-b	BIFAMILIAR		PROHIBIDO			
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA		PROHIBIDO			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA		PROHIBIDO			
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	P
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	P
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	P
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	p ²³
	TC2	CENTRO COMERCIAL		PROHIBIDO			
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL		PROHIBIDO			
	TC4	VENTA OCASIONAL		PROHIBIDO			
TR TERCIARIO: RECREATIVO	TR1	ESTABLECIM. DE RESTAURACIÓN		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	p ²⁴
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	p ²⁵
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	p ²⁶
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	p ²⁷
	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	p ²⁸
TU TURÍSTICO.	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO		PROHIBIDO			
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL		PROHIBIDO			
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO		PROHIBIDO			
	TU4	CAMPING		PROHIBIDO			
	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO		PROHIBIDO			
	TU6	VIVIENDA DE USO TURÍSTICO		PROHIBIDO			
I INDUSTRIAL.	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1 INDUSTRIA ESCAPARATE	PROHIBIDO			
			IA2 ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	PROHIBIDO			
			IA3 ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO			
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	p ²⁹
			IP2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			

²³ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

²⁴ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

²⁵ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

²⁶ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

²⁷ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

²⁸ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

²⁹ Actividades asociadas a talleres educativos, podrán gestionarse mediante concesión.

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IP3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
			IG1 COMPATIBLES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	p ³⁰
			IG2 INCOMPATIBLES	PROHIBIDO			
			IG3 EXCEPCIONALES	PROHIBIDO			
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL ³¹	C1	HASTA 100 ASISTENTES	PREDOMINANTE			0	T
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES	PREDOMINANTE			0	T
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES	PREDOMINANTE			0	T
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE	PREDOMINANTE			0	T
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO ³²	E1	PREESCOLAR ³³	PREDOMINANTE			0	T
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA	PREDOMINANTE			0	T
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA	PREDOMINANTE			0	T
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS	PREDOMINANTE			0	T
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS	PREDOMINANTE			0	T
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO ³⁴	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS	PREDOMINANTE			0	T
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA	PREDOMINANTE			0	T
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS	PREDOMINANTE			0	T
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL ³⁵	A1	SIN RESIDENCIA	PREDOMINANTE			0	T
	A2	CON RESIDENCIA	PREDOMINANTE			0	T
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO ³⁶	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA	PREDOMINANTE			0	T
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA	PREDOMINANTE			0	T
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ³⁷	D1	PISTAS DESCUBIERTAS	PREDOMINANTE			0	T
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS	PREDOMINANTE			0	T
	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO	PREDOMINANTE			0	T
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS	PREDOMINANTE			0	T
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL ³⁸	I1	ADMINISTRATIVO	PREDOMINANTE			0	T
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA	PREDOMINANTE			0	T
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD	PREDOMINANTE			0	T
EL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. ³⁹	EL1	ÁREAS AJARDINADAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO		2	T
	EL2	ZONAS VERDES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO		1-2	T
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO		2	T
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATARIO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO	7	T
			SU1b SIN CREMATARIO	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	4-5-7	p ⁴⁰
	SU2	CEMENTERIOS	PROHIBIDO				
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA	PROHIBIDO				
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO			
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO			

³⁰ Actividades asociadas a talleres educativos, podrán gestionarse mediante concesión.

³¹ Destino según calificación (público o privado)

³² Destino según calificación (público o privado)

³³ Deberá contar con un espacio libre acortado para recreo.

³⁴ Destino según calificación (público o privado)

³⁵ Destino según calificación (público o privado)

³⁶ Destino según calificación (público o privado)

³⁷ Destino según calificación (público o privado)

³⁸ Destino según calificación (público o privado)

³⁹ Destino según calificación (público o privado)

⁴⁰ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
IF INFRAESTRUCTURAS.			SU4C RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T
	SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS		PROHIBIDO			
	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO			
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO			
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO			
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0	T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO			
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO			
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO			
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO			
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO			
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE			
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO			
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	PROHIBIDO			
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES		PROHIBIDO			
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO			
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO			
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO			
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA, FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC	PROHIBIDO			
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4	T ⁴¹
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO			

⁴¹ Destino según calificación (público o privado)

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	1-2	T42
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2-4	T43
			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3	T44
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO	PROHIBIDO				
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO	PROHIBIDO				
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO	PROHIBIDO				
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES	PROHIBIDO				
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES	PROHIBIDO				
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS	PROHIBIDO				
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC	PROHIBIDO				
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS	PROHIBIDO				
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA	PROHIBIDO				
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA	PROHIBIDO				
	AG4	PISCICULTURA	PROHIBIDO				
	AG5	APICULTURA	PROHIBIDO				
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICICULTURA ETC.	PROHIBIDO				
	AG7	NÚCLEOS ZOLÓGICOS	PROHIBIDO				
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN	PROHIBIDO				
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS	PROHIBIDO				
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS	PROHIBIDO				
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM1	CANERA	PROHIBIDO				
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS	PROHIBIDO				
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA	PROHIBIDO				
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES	PROHIBIDO				
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIAL ES EXTRAÍDOS IN SITU	PROHIBIDO				

⁴² Destino según calificación (público o privado)

⁴³ Destino según calificación (público o privado)

⁴⁴ Destino según calificación (público o privado)

12.14 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**EL****12.14.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Regula la edificación en las parcelas con uso de espacios libres y zonas verdes.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código EL en los Planos de Ordenación PO-4 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

12.14.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. En los Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes, se permitirán excepcionalmente determinadas construcciones auxiliares conforme a las condiciones recogidas en el artículo siguiente.
2. En los Espacios Libres Privados y Zonas de Protección de Cauces no se permitirá ningún tipo de construcción.

12.14.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS**12.14.3.1 PARCELA.**

1. **Parcela mínima:** No se define.
2. **Frente mínimo de parcela:** No se define.
3. **Frente máximo de parcela:** No se define

Se permitirán segregaciones con el fin de segregar parcelas destinadas a alojar centros de transformación para ceder a la compañía responsable del suministro eléctrico. Estas parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública.

12.14.3.2 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación máxima (%):** Se establece un 10% de la superficie de parcela como máxima ocupación.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta máxima:** 0,1 m²c / m²s. Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, retranqueos y altura, pudiéndose dar el caso de no ser posible materializar el total de aprovechamiento.
3. **Edificación Bajo Rasante:** No se permite, excepto para instalaciones.

12.14.3.3 VOLUMEN Y FORMA.

1. **Número máximo de plantas:** 1 planta (PB).
2. **Altura máxima de edificación:** 4,00 metros. En caso de precisarse mayor altura para alguna instalación específica, ésta podrá construirse previa justificación.
3. **Número mínimo de plantas:** No se fija.
4. **Altura mínima de edificación:** No se fija.

12.14.3.4 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Distancia mínima a alineación exterior:** La edificación habrá de retranquearse una distancia mínima de 3,00 metros lineales de la alineación exterior.
2. **Fondo máximo:** No se define.

3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Sin retranqueo o la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima de 3,00 metros lineales de los linderos laterales.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** La edificación se retranqueará en una distancia mínima de 3,00 metros lineales del lindero posterior.
5. **Distancia entre distintos edificios de la misma parcela:** Si existen huecos la edificación se retranqueará como mínimo 2/3 de la altura. Si no existen huecos el retranqueo será de 1/2 de la altura.

12.14.4 LÍMITES Y ACCESOS.

Los límites de los Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes con parcelas privadas colindantes, que no vengan representados en los planos de ordenación como alineación exterior (nueva o consolidada), estarán sujetos a las siguientes restricciones:

1. No se permiten accesos rodados a garajes privados a través del espacio libre.
2. No se permite la apertura de huecos en fachada sobre el espacio libre.
3. No se permiten accesos peatonales a las parcelas a través del espacio libre.
4. A los efectos de retranqueos de edificación en las parcelas colindantes, estos linderos tendrán la consideración de alineación exterior.

12.14.5 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones estéticas generales recogidas en capítulo 5.8 de la presente Normativa.

12.14.6 USOS ADMITIDOS, DESTINO Y SITUACIÓN.

Se establecen los siguientes usos dominantes, compatibles y prohibidos, a partir del listado de usos contenido en el artículo 4.2.1 de la presente Normativa.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
R RESIDENCIAL	RU-a	UNIFAMILIAR	PROHIBIDO			
	RU-b	BIFAMILIAR	PROHIBIDO			
	RM	MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	PROHIBIDO			
	RC	RESIDENCIA COMUNITARIA	PROHIBIDO			
TO TERCIARIO: OFICINAS	TO1	DESPACHO PROFESIONAL	PROHIBIDO			
	TO2	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO	PROHIBIDO			
	TO3	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO	PROHIBIDO			
TC TERCIARIO: COMERCIO	TC1	LOCAL COMERCIAL TC1a ⁴⁵	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	7	p ⁴⁶
	TC2	CENTRO COMERCIAL	PROHIBIDO			
	TC3	GRAN ESTAB. COMERCIAL	PROHIBIDO			
	TC4	VENTA OCASIONAL	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	p ⁴⁷
TR TERCIARIO: RECREATIVO:	TR1	ESTABL. DE RESTAURACIÓN TR1a ⁴⁸	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO ⁴⁹	7	p ⁵⁰
	TR2	ESTABLECIMIENTOS DE OCIO	PROHIBIDO			
	TR3	ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO	PROHIBIDO			
	TR4	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	PROHIBIDO			

⁴⁵ Con una superficie máxima de 25 m²c, de estructura ligera.

⁴⁶ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

⁴⁷ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

⁴⁸ Con una superficie máxima de 25 m²c, de estructura ligera.

⁴⁹ Prohibido en Espacio Libre Privado.

⁵⁰ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
TU TURÍSTICO.	TR5	OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO ⁵¹	0	p ⁵²
	TU1	ALOJAMIENTO HOTELERO		PROHIBIDO			
	TU2	ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL		PROHIBIDO			
	TU3	APARTAMENTO TURÍSTICO		PROHIBIDO			
	TU4	CAMPING		PROHIBIDO			
	TU5	ALBERGUE EN RÉGIMEN TURÍSTICO		PROHIBIDO			
I INDUSTRIAL.	IA	ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	IA1	INDUSTRIA ESCAPARATE	PROHIBIDO		
			IA2	ALMACENAJE Y LOGÍSTICA	PROHIBIDO		
			IA3	ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE	PROHIBIDO		
	IP	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	IP1	COMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IP2	INCOMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IP3	EXCEPCIONALES	PROHIBIDO		
	IG	AGRO INDUSTRIAL	IG1	COMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IG2	INCOMPATIBLES	PROHIBIDO		
			IG3	EXCEPCIONALES	PROHIBIDO		
EQ-C EQUIPAMIENTO CULTURAL	C1	HASTA 100 ASISTENTES		PROHIBIDO			
	C2	ENTRE 100 Y 300 ASISTENTES		PROHIBIDO			
	C3	MÁS DE 300 ASISTENTES		PROHIBIDO			
	C4	PARA ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO ⁵³	0	p ⁵⁴
EQ-E EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	E1	PREESCOLAR		PROHIBIDO			
	E2	EDUCACIÓN PRIMARIA		PROHIBIDO			
	E3	EDUCACIÓN SECUNDARIA		PROHIBIDO			
	E4	CENTROS UNIVERSITARIOS		PROHIBIDO			
	E5	OTROS CENTROS EDUCATIVOS		PROHIBIDO			
EQ-S EQUIPAMIENTO SANITARIO	S1	CONSULTAS EXTERNAS, Y CONSULTAS VETERINARIAS		PROHIBIDO			
	S2	HOSPITALES, CLÍNICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA		PROHIBIDO			
	S3	OTROS CENTROS VETERINARIOS		PROHIBIDO			
EQ-A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	A1	SIN RESIDENCIA		PROHIBIDO			
	A2	CON RESIDENCIA		PROHIBIDO			
EQ-R EQUIP. RELIGIOSO	R1	SIN RESIDENCIA ANEJA		PROHIBIDO			
	R2	CON RESIDENCIA ANEJA		PROHIBIDO			
EQ-D EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D1	PISTAS DESCUBIERTAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	0	T
	D2	PABELLONES, ESTADIOS Y COMPLEJOS		PROHIBIDO			
	D3	GIMNASIOS Y OTROS ESPACIOS DE ENTRENAMIENTO		PROHIBIDO			
	D4	INSTALACIONES DEPORTIVAS EXTENSIVAS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO ⁵⁵	0	P
EQ-I EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	I1	ADMINISTRATIVO		PROHIBIDO			
	I2	SEGURIDAD CIUDADANA		PROHIBIDO			
	I3	DEFENSA. CUERPOS Y FUERZAS DE SEGURIDAD		PROHIBIDO			
EL	EL1	ÁREAS AJARDINADAS		PREDOMINANTE		0	T

⁵¹ Prohibido en Espacio Libre Privado.

⁵² Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

⁵³ Prohibido en Espacio Libre Privado.

⁵⁴ Podrá gestionarse mediante concesión a privados.

⁵⁵ Prohibido en Espacio Libre Privado.

USO (s) TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	EL2	ZONAS VERDES	PREDOMINANTE		0	P
	EL3	PROTECCIÓN DE CAUCES	PREDOMINANTE		0	P
SU SERVICIOS URBANOS.	SU1	TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	SU1a CON CREMATARIO	PROHIBIDO		
			SU1b SIN CREMATARIO	PROHIBIDO		
	SU2	CEMENTERIOS	PROHIBIDO			
	SU3	SERVICIOS DE LIMPIEZA	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	7	P
	SU4	GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO	SU4a SERVICIO CARBURANTES	PROHIBIDO		
			SU4b ÁREAS DE SERVICIO	PROHIBIDO		
			SU4c RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3-4 T
	SU5	INSPECCIÓN TÉCNICA DE VEHÍCULOS	PROHIBIDO			
IF INFRAESTRUCTURAS.	IF-R	RED DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-R1 ABAST. DE AGUA	PROHIBIDO		
			IF-R2 SANEAMIENTO	PROHIBIDO		
			IF-R3 LÍNEAS ELÉCTRICAS	PROHIBIDO		
			IF-R4 LÍNEAS DE TELECOMUNICACIONES	COMPATIBLE	ALTERNATIVO / COMPLEMENTARIO	0 T
			IF-R5 LÍNEAS DE GAS Y OLEODUCTOS	PROHIBIDO		
			IF-R6 OTRAS	PROHIBIDO		
	IF-C	CENTROS DE INSTALACIONES (excepto para servicio del propio edificio, que se permiten en las condiciones propias del servicio local)	IF-C1 DEPÓSITOS Y TRATAMIENTO DE AGUAS	PROHIBIDO		
			IF-C2 DEPURADORAS	PROHIBIDO		
			IF-C3 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES NO RENOVABLES	PROHIBIDO		
			IF-C4 PRODUCCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES	PROHIBIDO		
			IF-C5 CENTROS O ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE		
			IF-C6 VERTEDEROS Y CENTROS DE RECICLADO	PROHIBIDO		
			IF-C7 ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	PROHIBIDO		
	IF-S	INFRAESTRUCTURAS SINGULARES	PROHIBIDO			
C COMUNICACIONES Y APARCAMIENTO.	C-R	REDES DE COMUNICACIONES	RV VIARIA	PROHIBIDO		
			RF FERROVIARIA	PROHIBIDO		
	C-T	TERMINAL DE COMUNICACIONES	T1 HELIPUERTO	PROHIBIDO		
			T2 FERROVIARIA, AERONÁUTICA,	PROHIBIDO		

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)				TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
			FLUVIAL, AUTOBUSES, ETC				
	C-AP	GARAJES Y APARCAMIENTOS	AP1 APARC. EN BAJOS Y SÓTANOS DE EDIFICIOS CON OTRO USO	PROHIBIDO			
			AP2 APARC. EN EDIFICIO EXCLUSIVO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	PROHIBIDO			
			AP3 ESTAC. DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES AL AIRE LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	p ⁵⁶
			AP4 ESTAC. DE BICICLETAS	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	p ⁵⁷
			AP5 ESTAC. SUBTERRÁNEOS SITUADOS BAJO ESPACIO LIBRE	COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	3	p ⁵⁸
AA ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.	AA1	HORTICULTURA EN PEQUEÑA EXPLOTACIÓN DOMÉSTICA PARA CONSUMO PROPIO		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	P
	AA2	CULTIVOS AGRÍCOLAS INTENSIVOS O EXTENSIVOS PARA AUTOCONSUMO O PARA EL MERCADO		PROHIBIDO			
	AA3	ALMACENADO DE APEROS AUXILIARES DE LAS LABORES DEL CAMPO		PROHIBIDO			
	AA4	ALMACENADO, SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS NATURALES		PROHIBIDO			
	AA5	SECADO, CURADO O FERMENTADO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS POR MEDIOS ARTIFICIALES		PROHIBIDO			
	AA6	VIVEROS E INVERNADEROS		COMPATIBLE	COMPLEMENTARIO	2	T
	AA7	DEPÓSITOS Y BALSAS DE AGUA PARA RIEGO, ETC		PROHIBIDO			
AG ACTIVIDADES GANADERAS Y CRIANZA DE OTROS ANIMALES.	AG1	EXPLOTACIONES GANADERAS DOMÉSTICAS		PROHIBIDO			
	AG2	GANADERÍA INTENSIVA		PROHIBIDO			
	AG3	GANADERÍA EXTENSIVA		PROHIBIDO			
	AG4	PISCICULTURA		PROHIBIDO			
	AG5	APICULTURA		PROHIBIDO			
	AG6	LOMBRICULTURA, HELICICULTURA ETC.		PROHIBIDO			
	AG7	NÚCLEOS ZOOLOGICOS		PROHIBIDO			
EF EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF1	CONSERVACIÓN		PROHIBIDO			
	EF2	PROD. CON ESPECIES AUTÓCTONAS		PROHIBIDO			
	EF3	PRODUCCIÓN CON ESPECIES DE CRECIMIENTO RÁPIDO O EXÓTICAS		PROHIBIDO			
RM EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES	RM1	CANTERA		PROHIBIDO			
	RM2	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS		PROHIBIDO			
	RM3	EXTRACCIÓN DE RECURSOS BAJO TIERRA		PROHIBIDO			
	RM4	EXTRACCIÓN DE AGUAS MINEROMEDICINALES		PROHIBIDO			

⁵⁶ La superficie máxima de todos los aparcamientos en superficie será un 10% de la parcela.

⁵⁷ La superficie máxima de todos los aparcamientos en superficie será un 10% de la parcela.

⁵⁸ Siempre compatible con la plantación de especies vegetales y con un máximo del 20% del total de la parcela. Podrá gestionarse mediante concesión privada.

USO (s/ TÍTULO 4 DE LA NORMATIVA)			TIPO DE USO PORMENORIZADO		SITUACIÓN	DESTINO
	RM5	INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN DE MATERIALES EXTRAÍDOS IN SITU	PROHIBIDO			

12.15 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS**SU****12.15.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Parcelas específicamente destinadas a usos de infraestructuras y servicios urbanos, definidos en los artículos 4.10.1 y 4.11.1 de la presente normativa.

Quedarán regulados por la legislación sectorial vigente dependiendo del tipo de instalación.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código SU en los Planos de Ordenación PO-4 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

12.15.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se regularán por la normativa sectorial de ámbito estatal o autonómico que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

13. LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLE

13.1 NORMATIVA BÁSICA.

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

1. 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.
2. Ley 15/1999, de Urbanismo de Castilla y León.
3. Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León
4. Ley 7/2014, de 7 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
5. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado según Decreto 45/2009, de 9 de Junio y modificado por el Decreto 6/2016., de 3 de marzo.
6. Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
7. Ley10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL de 10 de diciembre de 1998) modificada por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, por la Ley 9/2004, de 28 de diciembre y por la Ley13/2005, de 27 de diciembre

13.2 NORMATIVA SECTORIAL.

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

13.2.1 ACTIVIDADES Y MEDIO AMBIENTE.

1. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. (BOE 11-12-2013).
2. 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.
3. Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000.
4. Texto Refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación. (Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre).
5. Decreto 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León.
6. Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (BOCyL de 28-07-2008).
7. Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León.

8. Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León.
9. Ley 4/1998, de 24 de junio, reguladora del Juego y de las Apuestas de Castilla y León, y su Reglamento (Decreto 12/2005, de 3 de febrero).
10. Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.
11. Ley 6/2014, de 12 de septiembre, de Industria de Castilla y León.
12. Decreto 74/2006, de 19 de octubre, por el que se regula la artesanía en Castilla y León; y Orden EYE/1665/2007, de 25 de septiembre, que lo desarrolla.
13. Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo Rústico

13.2.2 CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

1. Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación de riesgos de inundación.
2. Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
3. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, con sus posteriores modificaciones.
4. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con sus posteriores modificaciones.
5. Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica
6. Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tago 2015-2021. (RD 1/2016).

13.2.3 MEDIO FÍSICO Y ESPACIOS NATURALES.

1. LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.
2. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
3. Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
4. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de Noviembre).
5. Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias. En concreto su Título II, donde se regula el régimen de las unidades mínimas de cultivo.
6. Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
7. Ley 5/1994, de 16 de mayo, de Fomento de Montes Arbolados.
8. Directiva 92/43/CEE del Consejo de Europa, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de Hábitats Naturales y Fauna y Flora Silvestres.
9. Directiva 79/409/CEE del Consejo de Europa, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de Aves Silvestres.

13.2.4 PATRIMONIO.

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, desarrollada parcialmente por el RD 111/1986.
2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
4. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
5. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
6. Decreto 573/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.
7. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

13.2.5 CARRETERAS Y TRANSPORTES.

1. Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
2. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).
3. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.
4. Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre)
5. Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio (Reducción línea límite de edificación FFCC en zonas urbanas).

13.2.6 INFRAESTRUCTURAS.

1. Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).
2. Ley 54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico.
3. Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, según RD 3275/1982 de 12 de noviembre.
4. RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
5. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.
6. Decreto sobre protecciones aeronáuticas, de 24 de Febrero de 1972.
7. Ley sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional y Reglamento.

13.2.7 ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

1. Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.
2. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.

3. Ley (estatal) 15/1995, de 30 de Mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

13.2.8 COMERCIO.

1. Ley 2/1996, de 18 de junio, sobre Equipamientos Comerciales en Castilla y León.
2. Ley 7/1996, de 15 de enero, sobre Ordenación del Comercio Minorista.
3. Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

13.2.9 OTRAS.

1. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
2. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
3. Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.
4. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
5. Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
6. Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.
7. Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.
8. Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
9. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.