



## DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
**ADRADA DE HAZA** - Burgos

APROBACIÓN INICIAL

Diciembre 2010



Dirección Provincial  
de Burgos

bsa  
bsaprojecta

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>
CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA.....	3
CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA.....	4
CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO .....	5
CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.....	5
CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.....	5
CAPÍTULO 6. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	9
<b>TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....</b>	<b>11</b>
CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL .....	11
CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO.....	12
CAPÍTULO 3. USO BODEGA .....	13
CAPÍTULO 4. USO TERCARIO .....	14
CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL.....	15
CAPÍTULO 6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.....	17
<b>TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>17</b>
CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA.....	18
CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD.....	22
CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS.....	23
CAPÍTULO 4. SEGURIDAD .....	25
CAPÍTULO 5. ESTÉTICA .....	25
CAPÍTULO 6. FUERA DE ORDENACIÓN.....	26
<b>TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>26</b>
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS .....	26
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	27
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS .....	27
<b>TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....</b>	<b>29</b>
CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO .....	29
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	29

<b>TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>39</b>
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	39
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	39
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE .....	40
<b>TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>41</b>
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO .....	41
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO .....	42
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO .....	46
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO .....	50
<b>TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMA URBANÍSTICAS.....</b>	<b>55</b>
CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	55

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

#### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

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

#### Artículo 2. Legislación urbanística

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

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL).
- Ley 14/2006, modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL).
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCyL).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por Ley 17/2008, de 23 de Diciembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Decreto 45/2009, de 9 de Julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

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

#### Artículo 3. Vigencia

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

#### Artículo 4. Revisión y sustitución

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

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

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

### Artículo 5. Modificaciones

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

### Artículo 6. Supletoriedad

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

## CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA

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

Las Normas Urbanísticas Municipales están formadas por los siguientes documentos:

- DI-MI Memoria Informativa
- DI-PI Planos de Información
- DI-EH Estudio Hidrológico-Hidráulico
- DI-PA Prospección Arqueológica
- DI-IA Informe de Sostenibilidad Ambiental
- DN-MV Memoria Vinculante
- DN-NU Normativa Urbanística
- DN-PO Planos de Ordenación
- DN-CT Catálogo
- DN-EA Estudio Arqueológico

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

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

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

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

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

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

- Normativa Urbanística
- Planos de Ordenación
- Estudio Arqueológico
- Catálogo
- Memoria Vinculante
- Documentos de Información

### CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO

#### Artículo 9. Clasificación del suelo

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

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

#### Artículo 10. Régimen del suelo

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

### CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

#### Artículo 11. Determinaciones de Ordenación General

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

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

#### Artículo 12. Objetivos generales de las Normas Urbanísticas Municipales

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

### CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

#### Artículo 13. Pautas de catalogación

1. Determinados inmuebles, tanto edificios, como instalaciones, construcciones y espacios, están adscritos a un régimen especial que contempla la finalidad de su conservación, total o parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización.

2. El Catálogo de elementos arquitectónicos, así como el Catálogo Arqueológico, se recogen con su documentación gráfica correspondiente.

#### Artículo 14. Niveles de protección

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

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

#### Artículo 15. Nivel de protección integral

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

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

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

#### Artículo 16. Nivel de protección estructural

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

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

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

No está permitida la segregación de parcelas.

#### Artículo 17. Nivel de protección ambiental

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

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

### Artículo 18. Niveles de protección de yacimientos arqueológicos

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

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

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

### Artículo 19. Tipos de obras en los elementos catalogados

Se definen las siguientes actuaciones: Restauración, Conservación, Rehabilitación, Consolidación y Reconstrucción. Cualquier intervención en los elementos catalogados con la declaración de BIC y en sus entornos de protección tendrá que obtener con carácter previo a la obtención de la licencia de obras, la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

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

#### 1. Actuaciones de Restauración.

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

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

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

#### 2. Actuaciones de Conservación.

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

#### 3. Actuaciones de Rehabilitación.

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

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

#### 4. Actuaciones de Consolidación.

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

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

#### 5. Actuaciones de Reconstrucción.

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

### Artículo 20. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico

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

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

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

El Ayuntamiento deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, y comunicarlo inmediatamente al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León. Al tiempo, por técnico competente contratado por el promotor se redactará una Propuesta de Intervención sobre el hallazgo que deberá ser autorizada por la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.

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

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

## CAPÍTULO 6. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

### Artículo 21. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia

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

1. Relativa a patrimonio cultural:

Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre normas para la protección de los castillos. Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. Relativa a comunicaciones, transporte energético y minería:

Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.

Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León.

Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

3. Relativa a medio ambiente:

Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo de evaluación de impacto ambiental.

Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Decreto 159/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas.

Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León (disposiciones no derogadas). Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León.

Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono.

Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

Ley 6/1992 de 18 de diciembre, de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León.

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

#### 4. Relativa a la accesibilidad y la edificación:

Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

#### 5. Relativa a riesgos y protección civil:

Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil. Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.

Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

## TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### Artículo 22. Relación de usos

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

- Residencial.
- Industrial y agropecuario.
- Bodega.
- Terciario.
- Equipamiento.
- Espacios libres.
- Viario.
- Garaje y aparcamiento.

2. En el Suelo Urbano y Urbanizable se establece para cada ámbito el uso predominante, así como los usos compatibles y, por exclusión, los prohibidos. En el Suelo Rústico los usos son definidos y regulados dentro de la Ordenanza de esta clase de suelo.

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

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

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

## CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL

### Artículo 23. Definición

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

### Artículo 24. Clases de vivienda

1. La tipología de vivienda será edificio unifamiliar, con acceso directo a calle, permitiéndose un máximo de dos viviendas con acceso compartido desde la calle. En el primero de los casos el acceso directo a calle puede realizarse a través del patio de parcela.

En los edificios con más de dos viviendas existentes a la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas estará prohibida la segregación de viviendas y el aumento en el número de las mismas dentro del edificio.

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

### Artículo 25. Condiciones de la vivienda

1. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos. Si las plantas bajas se destinan a vivienda, será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno mediante cámaras de aire en los locales destinados a tal fin.

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

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

### Artículo 26. Otros usos residenciales: residencia comunitaria

Se entiende por residencia comunitaria los edificios o locales destinados a residencia permanente de las personas, en los que las mismas comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria, como puedan ser las residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel, etc.

En estos casos será de aplicación lo establecido para el uso de equipamiento, así como las condiciones de higiene y calidad, seguridad, y estética que se establecen para los edificios y locales destinados a viviendas, y la legislación hotelera o sectorial que les sea de aplicación en cada caso.

### Artículo 27. Compatibilidad con otros usos

1. Se permiten todos los usos relacionados en la presente Normativa Urbanística, incluyendo los recogidos en el Anexo V "Actividades e instalaciones sometidas a comunicación" de la *Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León*, o normativa equivalente, salvo las actividades que se citan en sus apartados f), i), j), z), cc), dd), ff) y kk), que a excepción de las contempladas en el apartado f), deberán ubicarse necesariamente en el Suelo Rústico, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 200 metros cuadrados construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 10 kilovatios, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la *Ley 11/2003*.

3. Las oficinas, alojamientos turísticos y equipamientos podrán ocupar una superficie mayor, con las excepciones que los artículos correspondientes a las Ordenanzas de edificación designen para cada caso, y sólo estos usos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda.

4. La edificación que albergue estos usos no superará la altura máxima de planta baja definida en las condiciones generales de edificación o en la Ordenanza correspondiente.

## CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

### Artículo 28. Definición y clasificación

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

Se clasifica en:

a) Industrias o Naves agropecuarias. Los establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, incluidos los destinados a usos agrícolas o ganaderos y a estancia del ganado.

b) Almacenes. Los establecimientos destinados a la conservación, guarda o distribución de las materias primas elaboradas. Los almacenes de uso agrícola no destinados a la venta de los productos, serán considerados en esta Normativa Urbanística como naves agropecuarias.

c) Talleres. Son pequeños locales de reparación o tratamiento de productos, con una superficie construida máxima de 200 metros cuadrados y 10 kilovatios de potencia mecánica instalada máxima.

#### Artículo 29. Condiciones del uso industrial y agropecuario

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

2. La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas técnicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, con un máximo del 35 por ciento.

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

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

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

6. Protección contra el fuego. Las edificaciones industriales y agropecuarias resolverán en sí mismas las medidas de protección contra el fuego vigentes en el momento de su apertura o autorización, incluso en el caso de tratarse de edificaciones entre medianeras.

#### Artículo 30. Compatibilidad con otros usos

Sólo serán compatibles con el uso residencial los talleres cuando el titular del mismo sea el propietario de la vivienda. Pueden situarse en planta baja o primera, siempre que se cumpla con las normativas a las que estén afectos según el tipo de actividad a desarrollar, y con las condiciones del Código Técnico de la Edificación para cada uso a desarrollar en el edificio.

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

### CAPÍTULO 3. USO BODEGA

#### Artículo 31. Definición y clasificación

Se entiende por uso bodega al de ocio recreativo propio de las bodegas merendero, excluyendo el residencial y todos los demás usos.

#### Artículo 32. Condiciones del uso bodega

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se limita a la existente en el momento de aprobación de estas normas en el caso de bodegas ya edificadas. Para las de nueva construcción, la altura máxima será planta baja (B) únicamente, con una altura máxima de 3 metros; la ocupación máxima será la de la parcela propia o concesión municipal en su caso.

2. La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas técnicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, con un máximo del 35 por ciento.

3. La altura libre de planta baja será, como mínimo, de 2,50 metros.

4. Protección contra el fuego. Las edificaciones industriales y agropecuarias resolverán en sí mismas las medidas de protección contra el fuego vigentes en el momento de su apertura o autorización, incluso en el caso de tratarse de edificaciones entre medianeras.

5. Se prohíben las separaciones o cercados que no sean los propios de la edificación.

#### Artículo 33. Compatibilidad con otros usos

El uso de bodega es incompatible con todos los demás usos.

### CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

#### Artículo 34. Definición y clasificación

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

Se clasifica en:

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

#### Artículo 35. Condiciones del uso terciario

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

2. En los casos de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en los despachos profesionales dentro de la vivienda del propietario.

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

#### Artículo 36. Compatibilidad con otros usos

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

## CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL

### Sección 1ª. Uso Equipamientos

#### Artículo 37. Definición y clasificación

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

Se clasifica en:

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

#### Artículo 38. Condiciones del uso equipamiento

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

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

#### Artículo 39. Compatibilidad con otros usos

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

### Sección 2ª. Uso espacios libres

#### Artículo 40. Definición y clasificación

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

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

#### Artículo 41. Condiciones del uso espacios libres

1. Las especies dominantes serán las autóctonas.
2. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 20 metros de diámetro, se deberá además cumplir lo siguiente: el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.
3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.
4. Al menos el 50 por ciento de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.

5. Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles y que aparezcan señaladas en los Planos de Ordenación, se dará un tratamiento de adoquines o enlosado, propio del tránsito exclusivo peatonal y se reservará siempre superficie para arbolado en alineación (siempre fuera de los 3 metros de dominio público en las carreteras).

#### Artículo 42. Compatibilidad con otros usos

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

2. En los espacios libres privados al menos el 40 por ciento de la superficie debe ocuparse con parques y jardines, admitiendo los siguientes usos: equipamiento deportivo y viario. En este caso se admite además, dentro de este último, el uso de garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante.

### Sección 3ª. Uso viario

#### Artículo 43. Definición

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

#### Artículo 44. Condiciones del uso viario

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

#### Artículo 45. Compatibilidad con otros usos

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

### Sección 4ª. Uso garaje y aparcamiento

#### Artículo 46. Definición y clasificación

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

Se clasifica en:

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

#### Artículo 47. Condiciones del uso garaje y aparcamiento

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

- a) Uso industrial y agropecuario, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos
- b) Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos
- c) Alojamiento turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones
- d) Equipamiento colectivo, 1 plaza por cada 150 metros cuadrados construidos
- e) Equipamiento deportivo, 1 plaza por cada 25 espectadores

2. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los diferentes usos que albergue. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación.

3. La altura libre mínima en garajes será de 2,20 metros.

4. Las rampas de acceso, o interiores, no sobrepasarán una pendiente del 16 por ciento en los tramos rectos, y del 14 por ciento en los tramos curvos. En el caso de que sean públicos, o para más de 5 vehículos, el acceso a las rampas se hará con una meseta previa (dentro del espacio privado) con una pendiente máxima del 6 por ciento, una longitud mínima de 5,00 metros y un ancho mínimo de 3,00 metros.

## CAPÍTULO 6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

### Artículo 48. Delimitación de áreas acústicas

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

- a) Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zonas con usos residencial y alojamiento turístico. Ámbito de las Ordenanzas Edificación en Áreas de Casco Tradicional y Edificación en Áreas de Ampliación Grados 1 y 2, y viario asociado.
- b) Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zonas con usos comercio y servicios, oficina, hostelería, equipamiento y espacios libres públicos. Ámbito de las Ordenanzas Equipamiento y Espacios Libres Públicos, y viario asociado.
- c) Tipo 4. Área ruidosa. Zonas con uso industrial y agropecuario. Ámbito de la Ordenanza Edificación Industrial y Agropecuaria, y viario asociado.
- d) Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Dominio público de las carreteras que cruzan el término municipal, incluidas las travesías del casco urbano.

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

## TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 49. Condiciones generales de la edificación

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

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

### Artículo 50. Concepto y cómputo de la edificabilidad

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

1. Los espacios bajo cubierta computarán edificabilidad, excepto la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros. No se permiten las azoteas, áticos, torreones, buhardillas ni mansardas; la iluminación de los espacios bajocubierta se realizará mediante lucernarios contenidos en el plano del forjado de cubierta, estando su posición en concordancia con las de los huecos de fachada.

2. Los garajes en planta baja computarán edificabilidad al 50 por ciento de su superficie. Con carácter general se establece la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda construida.

3. Balcones y miradores. Están prohibidos los vuelos continuos en las fachadas de los edificios. Los balcones estarán abiertos y no computarán edificabilidad.

4. Las superficies cubiertas no cerradas (balcones, terrazas, porches, plantas diáfanos, etc.) se computarán al 50 por ciento de su superficie.

## CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

### Artículo 51. Parcela mínima

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

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

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

### Artículo 52. Alineaciones y retranqueos

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

### Artículo 53. Límite de zona

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

### Artículo 54. Rasante

Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo Urbano, en los Planos de Ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera o el viario, si es plataforma única.

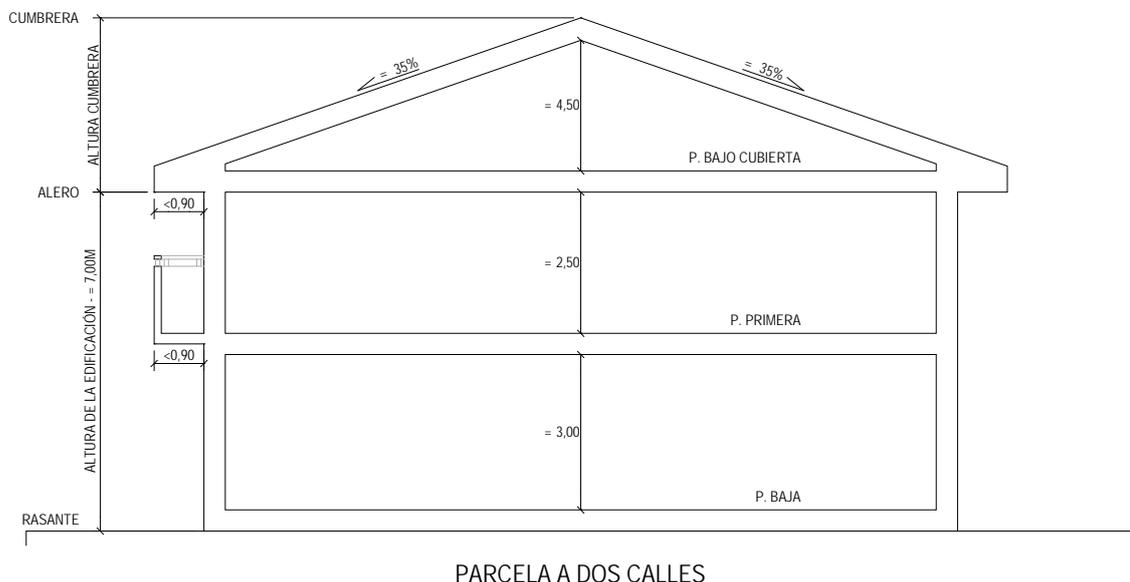
Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

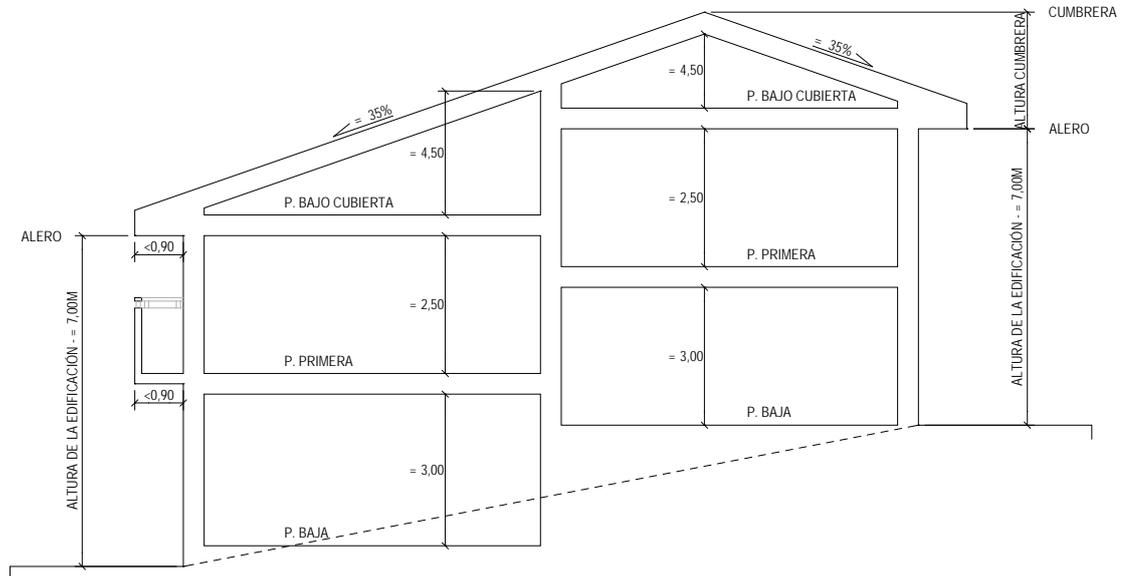
### Artículo 55. Altura máxima

1. En Suelo Urbano es la indicada en los Planos de Ordenación o en la Ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más bajo del alero que remata la cubierta. Las alturas se medirán en el centro de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a 1,20 metros.

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

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





PARCELA A DOS CALLES CON DESNIVEL

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

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

#### Artículo 56. Cubierta

1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior al 35 por ciento. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta, en las zonas en que se permita el uso residencial o terciario y siempre que la altura máxima permitida sea de dos plantas (Baja + 1).

2. La altura máxima de cumbrera es la altura medida perpendicularmente desde el plano superior del forjado de techo de la última planta hasta la línea de cumbrera o del caballete.

Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,50 metros.

3. Los faldones de cubierta serán planos, no permitiéndose cambios de pendiente dentro del mismo faldón de cubierta, ni los faldones curvos o con remates curvos.

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

#### Artículo 57. Sólido capaz

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

En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.

En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación.

#### Artículo 58. Huecos

Para las fachadas de los edificios con Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción cuadrada o rectangular vertical. En cubiertas podrán abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del Artículo anterior; es decir, sólo pueden abrirse huecos e instalar los elementos de carpintería de los mismos, sobre el plano de mayor inclinación de la cubierta o por debajo de él.

#### Artículo 59. Fondos de edificación

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

#### Artículo 60. Ocupación de parcela

Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

#### Artículo 61. La regulación de los accesos a los garajes

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

#### Artículo 62. Plantas sótano y semisótano

La posibilidad o no de construcción de plantas sótano y semisótano queda determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

#### Artículo 63. Planta baja

Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 metro, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura libre de la planta baja, desde el suelo hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 3,00 metros y como máximo de 5,00 metros. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja podrá unirse con la planta primera para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada Ordenanza.

#### Artículo 64. Altura libre interior

Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros.

En el caso de existir planta de sótano, la altura libre interior será superior a 2,20 metros.

### Artículo 65. Salientes y vuelos

1. Se permiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados así como los balcones tendrán un vuelo máximo de 90 centímetros y siempre la décima parte de la anchura de la calle existente, con la excepción de los existentes, que seguirán permitiéndose. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de un 50 por ciento de la longitud total de la fachada.

No se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada que se permitirán solamente para las nuevas tipologías con Ordenanza R2. Quedan expresamente prohibidas en el ámbito de la Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional.

2. La altura mínima de rótulos, salientes o balcones sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 30 centímetros sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores.

## CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD

### Artículo 66. La regulación de los patios

Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 metros de longitud y superficie mínima 9 metros cuadrados para edificaciones en planta baja; lado menor 3 metros de longitud y superficie mínima 11 metros cuadrados para edificaciones en planta Baja+1 o altura superior a 4 metros al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

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

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

### Artículo 67. Instalaciones en fachada

1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

### Artículo 68. Salida de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

### CAPÍTULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

#### Artículo 69. Definición y aplicación

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

2. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de obras en los edificios y a los edificios de nueva planta. Sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa Urbanística, deberán cumplirse la legislación o normativa de carácter general y sectorial que sea aplicable en cada caso.

3. El diseño de las distintas instalaciones de un edificio se hará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

#### Artículo 70. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua

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

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

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

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

#### Artículo 71. Dotación de suministro de energía

##### 1. Energía eléctrica.

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

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

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

##### 2. Combustibles.

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

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

##### 3. Cuartos de caldera.

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

#### 4. Energía solar.

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

### Artículo 72. Dotación de saneamiento

#### 1. Aguas pluviales.

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

#### 2. Aguas residuales y vertidos.

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

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

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

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

Las industrias que así lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos.

En ningún caso las aguas residuales depuradas aportarán a la red de saneamiento componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fija la normativa aplicable en cada caso.

### Artículo 73. Dotación de comunicaciones

#### 1. Antenas.

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

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

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

#### 2. Redes de telefonía y telecomunicaciones.

En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice, o no, la conexión al servicio. En el exterior de los edificios, las redes, tanto de telefonía, como de comunicación y difusión por cable, serán subterráneas, no permitiéndose la colocación por la fachada de la edificación.

#### 3. Buzones de correspondencia.

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

#### Artículo 74. Otras dotaciones

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

No podrán instalarse equipos de climatización a menos de 2'50 metros de otros equipos similares o huecos de ventana. La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos justificados, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.

### CAPÍTULO 4. SEGURIDAD

#### Artículo 75. Accesibilidad y barreras arquitectónicas

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

#### Artículo 76. Antepechos

En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza, se protegerán con una altura mínima de 0,95 metros desde el suelo y resistencia contra impactos y empujes horizontales de 100 Kg/m.

#### Artículo 77. Barandillas

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

La altura de las barandillas será como mínimo 1 metro.

### CAPÍTULO 5. ESTÉTICA

#### Artículo 78. Cerramientos laterales

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

#### Artículo 79. Acabados

En general todas las edificaciones y en particular las naves deberán presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo. Se admiten libertad de diseño y composición, con las limitaciones que se establecen en las condiciones de edificación para cada zona en los artículos siguientes y además las siguientes:

En cuanto a los materiales, se utilizarán para fachada y el cerramiento de parcelas, la piedra natural, aplacados de piedra natural o artificial, cerramientos de ladrillo de tejar o galletero y revestimientos continuos; se prohíben los aplacados (excepto los de piedra), los enfoscados plásticos y el ladrillo satinado en cualquier color o el ladrillo hueco sin revestir, así como el bloque de hormigón visto o similares.

Prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra, ocres o piedra tradicional del municipio. En ningún caso se admitirán los paramentos de fibrocemento o de chapa vista. Respecto a las carpinterías, se procurará la elección de colores acordes con las gamas tradicionales (marrones, madera,...); se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color.

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

En cuanto a las cubiertas, serán obligatoriamente con faldones y acabados con teja curva o mixta de colores rojizos, ocres o tierra, en cerámica u hormigón. Queda prohibido el uso de la pizarra. En naves agropecuarias pueden admitirse otros materiales de acabado, siempre que sean de color rojizo. Respecto a los elementos que sobresalen del plano de fachada deberán igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente, debiendo evitarse los elementos metálicos o de fibrocemento sin un tratamiento, como mínimo de colores, adecuado.

En cuanto al diseño de las naves agropecuarias, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica, de tipo iglú.

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

## CAPÍTULO 6. FUERA DE ORDENACIÓN

### Artículo 80. Usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento

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

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

## TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

#### Artículo 81. Condiciones de las vías públicas

1. En los Planos de Ordenación quedan señalados los espacios destinados a viario, marcando algún tramo de viario para completar los existentes, con carácter obligatorio y vinculante. Se señalan otros viarios, con carácter orientativo, en las zonas de crecimiento del núcleo tradicional. En estos viarios con carácter orientativo, la anchura de la sección del viario es obligatoria.

2. La ejecución de nuevos accesos desde las carreteras o la modificación de los existentes requiere autorización de la Dirección General de Carreteras en el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

3. Los nuevos viales que se tracen, que siempre serán públicos, tendrán una ancho mínimo de 8 metros, con una calzada mínima de 5 metros y aceras de 1'50 metros como mínimo, a cada lado, a excepción de los acotados en

los Planos de Ordenación con una anchura menor. En el caso de anchos menores de 8 metros las calles podrán ser de coexistencia de tráfico peatonal y rodado, aunque habrá que diferenciar mediante pavimentación, separadores o diferencias de nivel las áreas de movimiento y circulación. En estos casos la evacuación del agua se hará hacia el centro de la sección.

4. La pavimentación, los elementos de jardinería y mobiliario urbano se adecuarán en sus soluciones constructivas a:

- a) La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.
- b) El acabado del pavimento de las redes de peatones y de vehículos de modo que no resulte deslizante.
- c) La regularidad del perfil.
- d) Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso a vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superior a 20 metros.  
En cualquier caso han de cumplir con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.
- e) Los entornos de los edificios y elementos catalogados en estas Normas Urbanísticas serán objeto de un tratamiento singular del pavimento y del mobiliario urbano en el caso de proyectos de urbanización unitarios que garanticen el adecuado tratamiento formal y ambiental.
- f) Cuando la sección lo permita, el diseño del viario deberá incorporar soluciones de arbolado y de vegetación.
- g) En las zonas ajardinadas, la pavimentación deberá ser preferentemente terriza, pudiendo incluirse zonas con pavimentos de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.

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

## CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

### Artículo 82. Condiciones de los espacios libres públicos

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

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

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

## CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

### Artículo 83. Redes de abastecimiento de aguas

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

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

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

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

#### Artículo 84. Sistema de saneamiento y red de alcantarillado

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

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

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

#### Artículo 85. Red de energía eléctrica y alumbrado público

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

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

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

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

#### Artículo 86. Redes de telecomunicaciones

Todas las redes de distribución se realizarán mediante canalizaciones subterráneas.

## TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

### CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Artículo 87. Suelo Urbano Consolidado

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

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

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

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

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

#### Artículo 88. Suelo Urbano No Consolidado

Las Normas Urbanísticas delimitan **dos Sectores** en el Suelo Urbano No Consolidado, de uso residencial todos ellos, al que se le asigna un aprovechamiento y unas condiciones vinculantes de Ordenación General.

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

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

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

### CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 89. Ordenanzas en Suelo Urbano

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

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

- R1 Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional – Edificaciones alineadas a calle

Grados: R1a y R1b

- R2 Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación. Edificaciones no alineadas a calle.
- I Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria
- EQ Ordenanza de Equipamiento
- EL Ordenanza de Espacios Libres Públicos
- B Ordenanza de Bodegas

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

### Artículo 90. Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (grado R1a)

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión con el código R1a.

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

#### 1. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación entre medianeras conformando fachadas cerradas que definen una red de calles cerrada.

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

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

#### 2. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima: El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela mínima: 25 m<sup>2</sup> o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela. Se permiten los accesos y elementos comunes a varias viviendas que ya existan antes de la aprobación de estas Normas Urbanísticas.

Si existen parcelas con frentes de calle muy estrechos, que sirven de entrada (generalmente con elementos de portón) y una superficie en el fondo de la misma mayor que las dimensiones de parcela mínima exigidas, se podrá edificar una vivienda en su interior, respetando el resto de las determinaciones establecidas para esta Ordenanza y adosándola como mínimo a uno de los laterales de la parcela.

Frente mínimo de fachada: 6,00 metros o el catastral existente si éste fuese menor.

Ocupación de la parcela: La establecida por las alineaciones, con un fondo máximo de 20 metros, siempre que cumplan:

En parcelas con una superficie menor de 80 m<sup>2</sup>, la ocupación puede ser del 100%.

En el resto de parcelas la ocupación no será superior al 80%.

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

Fondo máximo edificable: Fondo máximo 20 metros de edificación.

Altura máxima: 7,00 metros hasta cornisa en las parcelas señaladas en los Planos de Ordenación con altura B+I.

El número de plantas, será de Baja + 1, no permitiéndose sótano ni semisótano en ambos casos.

Cuerpos volados a fachada: Se permiten solo en forma de miradores y balcones aislados que no cubran más del 50% de fachada.

Aleros y cornisas: Como máximo serán 1/10 del ancho de la calle, no superando nunca los 90 centímetros de anchura.

Retranqueo a fachada: No se permiten, las alineaciones son obligatorias, excepto las que estén marcadas en los planos, salvo imposibilidad de ejecución de frente de parcela.

Retranqueos laterales: No se permiten.

Retranqueo de fondo: Mayor de 3 metros

Cubierta: Pendiente máxima del 35 por ciento. Se permite el uso residencial bajocubierta.

Garajes: 1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma.

Los garajes en planta baja deberán adosarse a una medianera y presentarán un frente máximo a vía pública de 4 metros.

Estética: La disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, predominando éstos últimos.

Otros: En las construcciones adosadas con fachada a dos calles y fondo no mayor de 20m, la ocupación máxima será del 100% y del 85% cuando éste sea mayor de 20m.

### 3. Condiciones de uso

El uso predominante es el residencial con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos compatibles:

El uso equipamiento se permite en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos. También se permite el uso garaje y aparcamiento.

#### Artículo 91. Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (grado R1b)

Es el definido en los planos de Ordenación y Gestión con el código R1b.

Esta Ordenanza se corresponde con las parcelas que configuran el casco tradicional y que se encuentran dentro de la zona de protección de la Iglesia de Santa Columba.

## 1. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación entre medianeras conformando fachadas cerradas que definen una red de calles cerrada.

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

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

## 2. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima: El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela mínima: 25 m<sup>2</sup> o la catastral existente si ésta fuese menor. Una sola vivienda por parcela. Se permiten los accesos y elementos comunes a varias viviendas que ya existan antes de la aprobación de estas Normas Urbanísticas.

Si existen parcelas con frentes de calle muy estrechos, que sirven de entrada (generalmente con elementos de portón) y una superficie en el fondo de la misma mayor que las dimensiones de parcela mínima exigidas; en las mismas se podrá edificar una vivienda en su interior, respetando el resto de las determinaciones establecidas para esta Ordenanza y adosándola como mínimo a uno de los laterales de la parcela.

Frente mínimo de fachada: El existente.

Ocupación de la parcela: La existente.

Fondo máximo edificable: El existente.

Altura máxima: La existente.

El número de plantas, será de Baja + 1, no permitiéndose sótano ni semisótano en ambos casos.

Cuerpos volados a fachada: Se permiten solo en forma de miradores y balcones aislados que no cubran más del 50% de fachada.

Aleros y cornisas: Los existentes.

Retranqueo a fachada: No se permiten, las alineaciones son obligatorias, excepto las que estén marcadas en los planos, salvo imposibilidad de ejecución de frente de parcela.

Retranqueos laterales: No se permiten.

Retranqueo de fondo: Mayor de 3 metros

Cubierta: Pendiente máxima del 35 por ciento. Solo se permitirá el uso residencial bajocubierta en las edificaciones que lo tuvieran con anterioridad a la realización de estas normas.

Garajes: 1 plaza por vivienda, excepto si por causas de tamaño y/o forma de la parcela, éste no se puede desarrollar en el interior de la misma.

Los garajes en planta baja, deberán adosarse a una medianera y presentarán un frente máximo a vía pública de 4 metros.

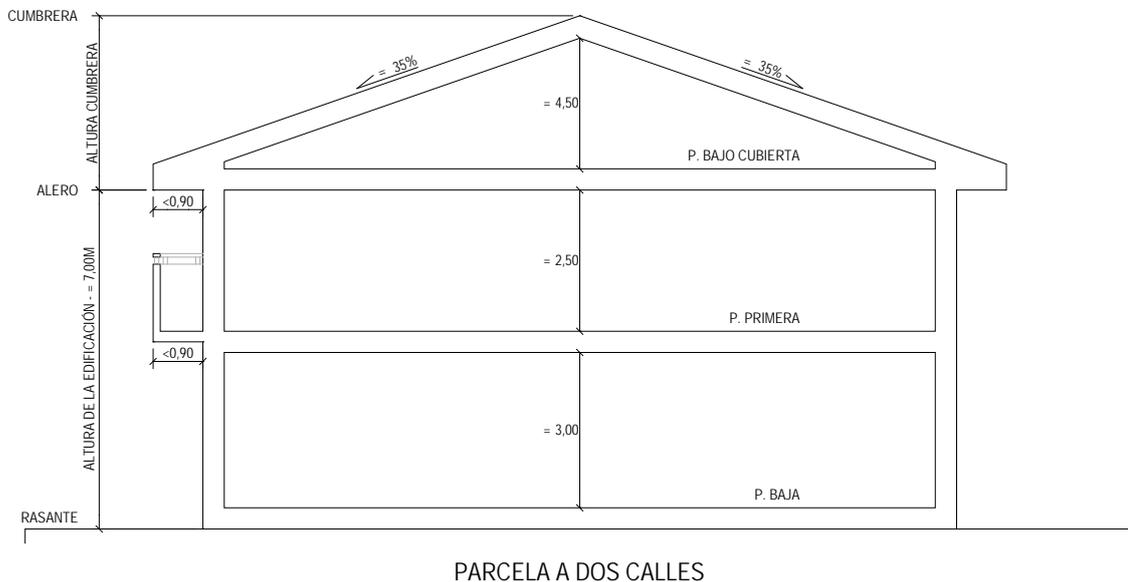
Estética: La disposición de los huecos y formas de fachada seguirá trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, predominando éstos últimos.

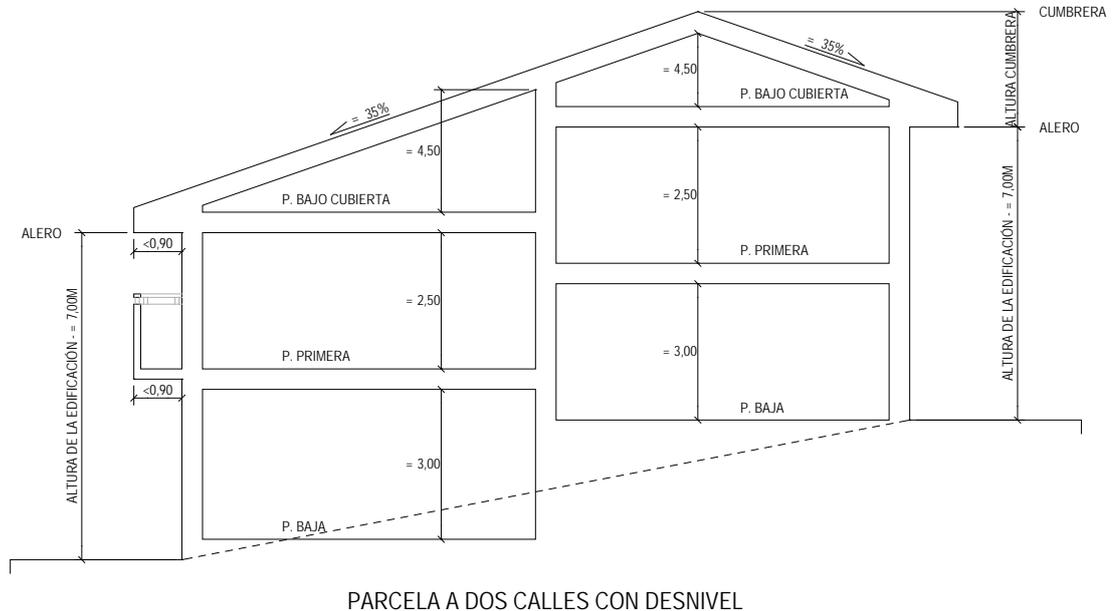
### 3. Condiciones de uso

El uso predominante es el residencial con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos compatibles:

El uso equipamiento se permite en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos. También se permite el uso garaje y aparcamiento.





## Artículo 92. Ordenanza de Edificación en Áreas de Ampliación. (R2)

Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas donde predominan las edificaciones de nueva creación.

### 1. Tipología edificatoria

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

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

### 2. Condiciones de edificación

**Edificabilidad máxima:** El resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas, no pudiendo superar 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o la existente siempre que se conserve la edificabilidad original.

**Parcela mínima:** Dependiendo de la tipología de la vivienda, tendremos 150m<sup>2</sup> para adosadas, 250m<sup>2</sup> para pareadas y 500m<sup>2</sup> para viviendas aisladas o la existente siempre que se conserve la parcela original.

**Frente mínimo de fachada:** En viviendas adosadas, pareadas y aisladas, el frente mínimo será 6, 9 y 12m respectivamente, o el existente siempre que se conserve la edificabilidad original.

**Ocupación de la parcela:** La ocupación no será superior al 60% en cualquier caso o la existente siempre que se conserve la ocupación original.

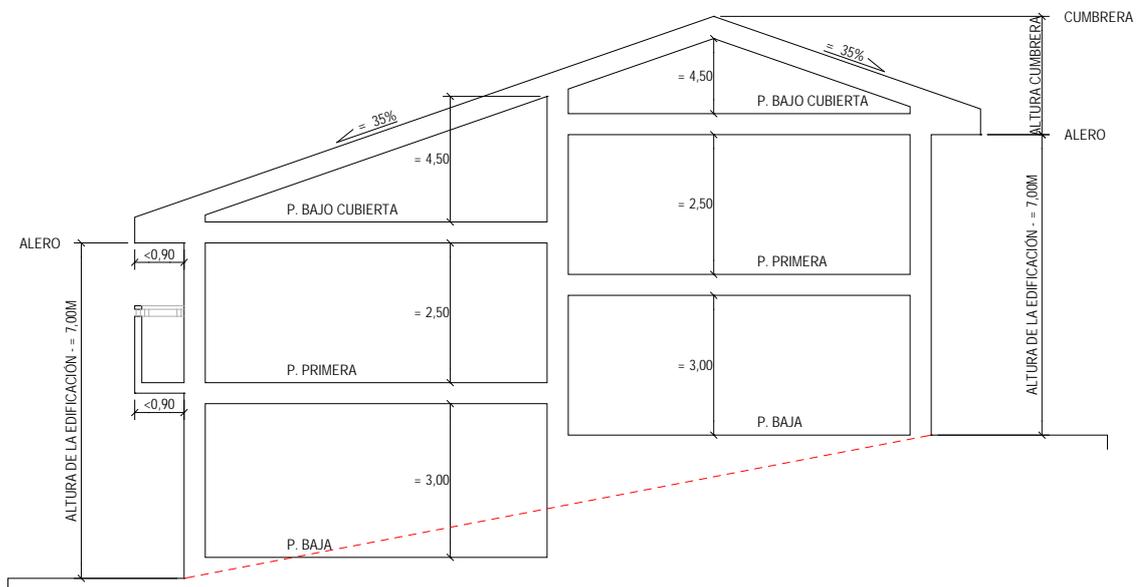
En el resto de la parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 20% de la superficie libre de la parcela.

Fondo máximo edificable: No se establece.

Altura máxima: 7,00 metros hasta la cornisa en las parcelas señaladas en los Planos de Ordenación con altura B+I, que deben cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

No quedan fuera de ordenación las existentes que superen esa altura.

En número de plantas, será de Baja + 1, permitiéndose sótano o semisótano.



PARCELA A DOS CALLES CON DESNIVEL

Cuerpos volados a fachada: Se permiten solo en forma de miradores y balcones aislados que no cubran más del 50% de fachada.

Aleros y cornisas: Como máximo serán 1/10 del ancho de la calle, no superando nunca los 90 centímetros de anchura.

Retranqueo a fachada: El retranqueo a fachada en viviendas aisladas, pareadas o adosadas será de 5m.

Retranqueos laterales: El retranqueo a linderos laterales en viviendas aisladas o pareadas (en el lateral no medianero) será de 3m. o el existente siempre que se conserve el volumen original, mientras que en viviendas adosadas no existirá.

Retranqueo de fondo: Mayor de 3 metros en todos los casos o el existente siempre que se conserve el volumen original.

Cubierta: Pendiente máxima del 35 por ciento. Se permite el uso residencial bajocubierta.

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

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

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

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

Siempre y cuando se trate de construcciones que mantengan el volumen de la edificación existente, no será necesario establecer retranqueos a los linderos laterales ni trasero.

### 3. Condiciones de uso

El uso predominante es el residencial con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos compatibles:

El uso equipamiento se permite en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos. También se permite el uso garaje y aparcamiento.

### Artículo 93. Ordenanza de Edificación Industrial y Agropecuaria (I)

Esta Ordenanza se corresponde con las parcelas fundamentalmente industriales localizadas principalmente en los bordes del núcleo urbano.

#### 1. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación de naves destinadas para almacén y guardar maquinaria agraria.

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

#### 2. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima: 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de fachada: 6 metros.

Ocupación de la parcela: La ocupación máxima de la parcela será:

- En parcelas hasta 300m<sup>2</sup>, del 100%.
- En parcelas mayores de 300m<sup>2</sup>, la ocupación será como máximo del 60%.

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

Fondo máximo edificable: No se establece.

Altura máxima: 7,00 metros hasta cornisa y 9,00 metros para la cumbre.

El número de plantas, será de Baja + 1, no permitiéndose sótano ni semisótano.

Cuerpos volados a fachada: No se admiten cuerpos cerrados ni marquesinas.

Aleros: Hasta 40 centímetros, salvo justificación conveniente en función de soluciones tradicionales.

Retranqueo a fachada: Alineado a la calle.

Retranqueos laterales: No se establecen. En el caso de edificación pareada o adosada se exigirá autorización expresa del colindante.

Retranqueo de fondo: En planta baja no se establece. En planta primera será de 2,50 metros como mínimo.

Cubierta: Pendiente máxima del 35 por ciento, no estando permitido el uso residencial en bajo cubierta.

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

### 3. Condiciones de uso

Será compatible con el uso residencial siempre que la superficie construida total de la vivienda no supere los 150 m<sup>2</sup>.

## Artículo 94. Ordenanza de Bodegas (B)

### 1. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria característica de esta Ordenanza es la edificación únicamente de bodegas aisladas o bodegas con merenderos aisladas.

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

### 2. Condiciones de edificación

Edificabilidad máxima: No se establece

Parcela mínima: 25 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de fachada: El existente.

Ocupación de la parcela: La ocupación existente actualmente.

Fondo máximo edificable No se establece.

Altura máxima: La existente en estas edificaciones a la aprobación de estas normas.

El número de plantas, será de Baja solamente.

Cuerpos volados a fachada: No se permiten cuerpos volados.

Aleros: No se permiten.

Retranqueo a fachada: Alineado a la calle.

Retranqueos laterales: No se establecen.

Retranqueo de fondo: No se establece.

Cubierta: Pendiente máxima del 35 por ciento.

### 3. Condiciones de uso

Serán incompatibles con el uso residencial.

## Artículo 95. Ordenanza de Equipamiento (EQ)

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

### 1. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria será el que se determina para la correspondiente zona de Ordenanza, con las particularidades permitidas para el uso equipamiento.

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

### 2. Condiciones de edificación

Las condiciones de la edificación serán de aplicación lo determinado en la correspondiente zona de Ordenanza, salvo para aquellos edificios ya existentes que mantendrán lo existente, pudiendo ampliarse (en su caso) hasta lo señalado para la correspondiente zona.

### 3. Condiciones de uso

Los usos predominantes son el equipamiento y el terciario, con su régimen de compatibilidades y prohibiciones.

Usos prohibidos: todos los demás, excepto espacios libres, garaje y aparcamiento y una vivienda unifamiliar de servicio (previa justificación de su necesidad) y vinculada al correspondiente uso dotacional.

## Artículo 96. Ordenanza de Espacios Libres Públicos (EL)

Esta Ordenanza es de aplicación en los terrenos así grafiados en los Planos de Ordenación y sus condiciones también serán de aplicación en las áreas calificadas (existentes o propuestas) como espacios libres públicos.

### 1. Condiciones de edificación

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

En las construcciones que se autoricen, como en las obras de urbanización y jardinería se utilizarán materiales y plantas tradicionales y se tendrá en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno.

### 2. Condiciones de uso

Se autorizan únicamente los usos públicos de ocio, estancia, paseo y esparcimiento, así como el uso de equipamiento deportivo abierto.

### Artículo 97. Ordenanza de Viario Público (VI)

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

#### 1. Condiciones de edificación

En el Viario Público, se prohíbe todo tipo de edificación y construcción. Excepcionalmente se podrá autorizar la instalación de pequeños quioscos, pérgolas, juegos de niños, esculturas, ajardinamiento, y mobiliario urbano.

En las construcciones que se autoricen, como en las obras de urbanización y jardinería se utilizarán materiales y plantas tradicionales y se tendrá en cuenta, en todo caso, las condiciones ambientales del entorno.

#### 2. Condiciones de uso

Se autorizan únicamente los usos de viario, garaje y aparcamiento.

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

## TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### Artículo 98. Suelo Urbanizable

Las Normas Urbanísticas delimitan **dos Sectores** en el Suelo Urbanizable, de uso residencial todos ellos, al que se le asigna un aprovechamiento y unas condiciones vinculantes de Ordenación General.

Las condiciones generales en Suelo Urbanizable son las establecidas en la legislación urbanística en vigor y en el presente Título.

En Suelo Urbanizable en sectores para su desarrollo, no podrán otorgarse licencias de edificación sin la preceptiva aprobación del Plan Parcial, sin haberse cedido los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y sin haberse aprobado los correspondientes proyectos de urbanización, salvo los presupuestos previstos en la propia legislación.

Para el Sector delimitado se definen en los Planos de Ordenación y en la Ficha de la Normativa una serie de determinaciones, vinculantes cuando se trata de condiciones de Ordenación General, e indicativas cuando se trata de elementos para la definición de la Ordenación Detallada.

### CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### Artículo 99. Condiciones del planeamiento de desarrollo

Las Normas Urbanísticas Municipales delimitan dos Sectores de Suelo Urbanizable, que se desarrollarán mediante la redacción de un Plan Parcial.

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

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

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

#### Artículo 100. Condiciones generales

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable, en aplicación de la LUCyL, tendrán derecho a promover la urbanización, debiendo presentar un Plan Parcial que establezca la Ordenación Detallada. Aprobado definitivamente el mismo, tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio del Sector aplicado sobre su parcela bruta.

2. En el Suelo Urbanizable, los propietarios, una vez aprobado el Plan Parcial, deberán:

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

#### Artículo 101. Delimitación de los Sectores

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

#### Artículo 102. Sistemas de gestión

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

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

Si transcurridos 8 años desde la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales no se hubiese iniciado ningún expediente, el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de gestión para poder iniciar la tramitación.

#### Artículo 103. Superficies, densidades y usos de los Sectores

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

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

## TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

#### Artículo 104. Suelo Rústico

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

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

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

#### Artículo 105. Concepto y categorías de Suelo Rústico

1. Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien por estar sometidos a algún régimen de protección especial incompatible con su urbanización (carreteras, líneas eléctricas, dominio público hidráulico, espacios naturales protegidos, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, protecciones sanitarias), bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos (naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios) y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección. Los terrenos que pertenecen a esta clase de suelo están delimitados, según sus categorías, en los Planos de Ordenación a Escala 1:10.000. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

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

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

#### Artículo 106. Condiciones generales del Suelo Rústico

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

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

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

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

### Artículo 107. Régimen general de los usos en Suelo Rústico

1. Para su autorización como usos excepcionales en Suelo Rústico con Protección Natural, requerirán el previo sometimiento a evaluación de impacto ambiental los siguientes usos:

- a) Líneas de transporte de energía.
- b) Roturaciones de montes.
- c) Concentraciones parcelarias.
- d) Modificaciones del dominio público hidráulico.
- e) Primeras repoblaciones forestales.
- f) Todos los contemplados en el Anexo II del Real Decreto legislativo de evaluación de impacto ambiental, que no estén expresamente prohibidos por lo dispuesto en la presente Normativa Urbanística.
- g) Las transformaciones de uso del Suelo Rústico que afecten a superficies continuas superiores a 5 hectáreas.
- h) La modificación del trazado de las carreteras existentes.
- i) La apertura de nuevas pistas y caminos con plataforma de anchura media superior a 3 metros o longitud superior a 1.000 metros.
- j) La realización de repoblaciones forestales, de cualquier extensión en Suelo Rústico con Protección Natural, y sobre superficies continuas superiores a 10, excepto cuando su objetivo sea estrictamente la restauración de hábitats naturales de interés comunitario y utilicen mayoritariamente las especies que los caracterizan.

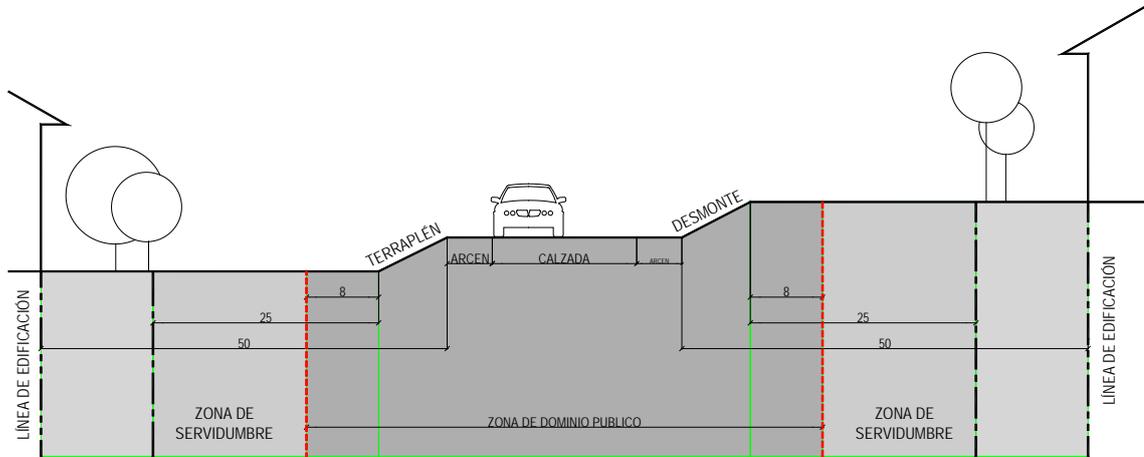
### Artículo 108. Condiciones asociadas a la defensa, protección y reserva de infraestructuras y cauces naturales

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

a) La protección sistemática de todos los caminos públicos del municipio de Adrada de Haza, que se mantendrán como tales, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de los caminos reconocidos como tales en el Catastro de Rústica vigente y plasmados en los Planos de Ordenación del término.

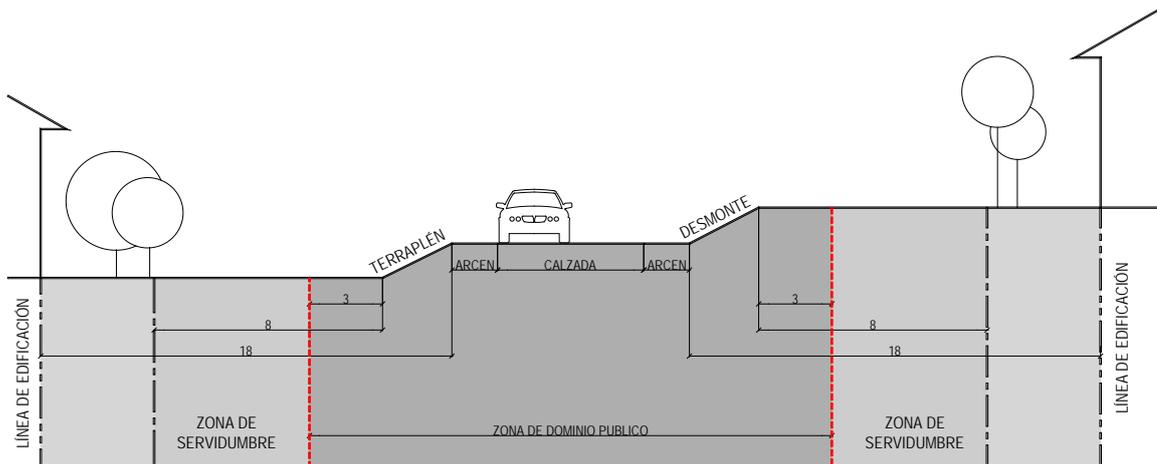
b) La aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección y retranqueos de infraestructuras y cauces para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico:

- Bandas libres de toda construcción o instalaciones: en las zonas de dominio público de las carreteras, o franjas de tres metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con la seguridad vial, y previa autorización del órgano titular de la carretera: en las zonas de servidumbre de las carreteras, o franjas de ocho metros a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación.
- Bandas sometidas a previa autorización del órgano titular de la carretera, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales: en las zonas de afección de las carreteras, o franjas de 30 metros a cada lado de la vía, medidos desde las aristas exteriores de la explanación.
- Bandas libres de edificación: en las franjas de 18 metros a cada lado de la vía en las carreteras, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.



ZONAS DE SERVIDUMBRE Y DOMINIO PÚBLICO

AUTOVÍA / VÍA RÁPIDA



ZONAS DE SERVIDUMBRE Y DOMINIO PÚBLICO

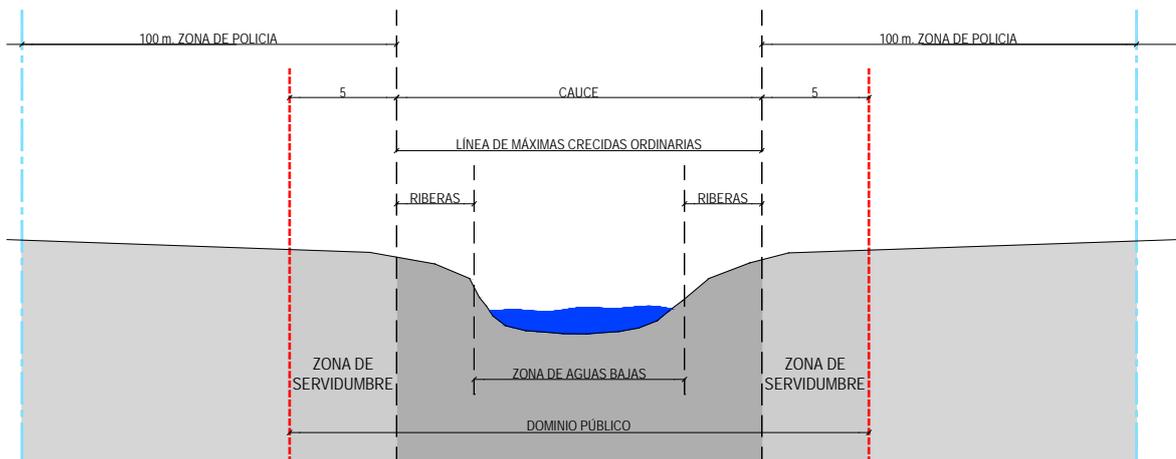
RESTO DE CARRETERAS

- Vías pecuarias: bandas libres de edificación o instalaciones de 12 metros al límite exterior, fijado por la administración competente mediante deslinde o delimitación de la colindancia, bandas en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de Edificaciones o implantación de instalaciones. En el ámbito de las vías pecuarias, de forma previa a cualquier ocupación temporal o actuación que las afecte debe obtenerse la oportuna autorización del Órgano competente. Estos terrenos forman parte del dominio público y deben ser preservados conforme a la legislación sectorial.

- Caminos locales y vecinales: bandas libres de edificación o instalaciones de 12 metros a linderos cuando exista cerramiento o de 16 metros respecto al eje del camino, cuando no existan cerramientos, bandas en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de Edificaciones o implantación de instalaciones.

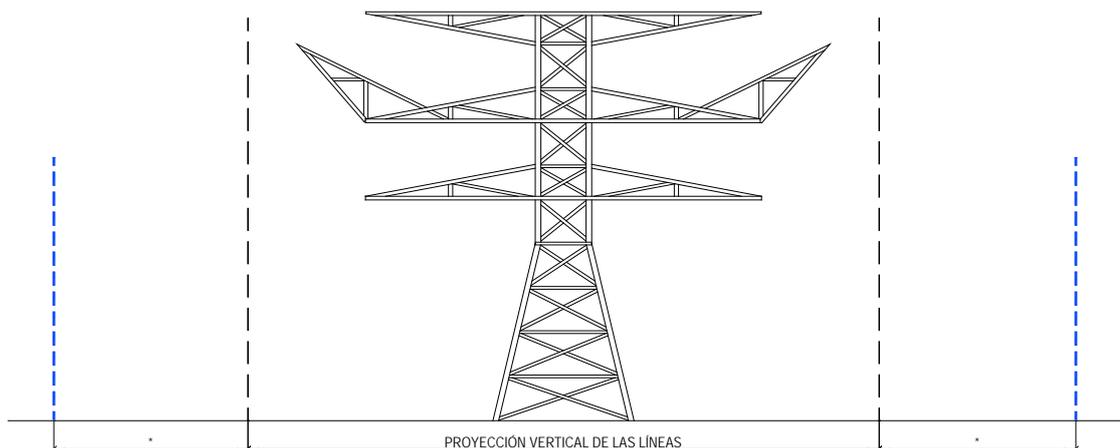
- Bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con el paso, y previa autorización del Organismo de cuenca: en las zonas de servidumbre de los cauces, o franjas de 5 metros a cada lado de las márgenes.

- Bandas sometidas a previa autorización del Organismo de cuenca, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales: en las zonas de policía de los cauces, o franjas de 100 metros a cada lado de las márgenes.



- Zonas inundables: bandas libres de edificación o instalaciones correspondientes a las líneas de máxima crecida de 500 años, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de Edificaciones o implantación de instalaciones fijas.

- Tendidos eléctricos aéreos: bandas libres de edificación o instalaciones medidas a partir de la proyección vertical sobre el terreno del eje del tendido, de ancho variable según el tipo de tendido y de acuerdo con la legislación sectorial y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.



El SRPI comprende 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.

\* No se permite que haya construcciones a una distancia menor, en metros, de 5,5 + Del con un mínimo de 6 m.

\* No se permite que haya árboles hasta 1,5 + Del con un mínimo de 2 m.

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

### Artículo 109. Condiciones en las zonas inundables

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

2. Las edificaciones y construcciones existentes en las zonas inundables, delimitadas conforme a lo establecido en el apartado anterior, quedarán disconformes con el planeamiento hasta que se lleven a cabo medidas de protección adecuadas al riesgo en cada caso, como pequeños diques o muretes, o la actuación sobre ciertas obras de fábrica para mejorar su capacidad de desagüe. Los correspondientes proyectos de construcción deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero, y autorizados en el caso de afectar a la zona de policía, previamente al inicio de las obras.

### Artículo 110. Protección de los cauces superficiales

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

### Artículo 111. Protección de las aguas subterráneas

1. Las presentes Normas Urbanísticas promueven la conservación y recuperación de las aguas subterráneas integradas en los acuíferos superficiales del río Riaza, así como de sus arroyos afluentes.

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

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

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

### Artículo 112. Protección de vistas del núcleo

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

2. Para su autorización, las actividades citadas que se sitúen próximas a las cornisas y elevaciones desde las que se ve de vista al núcleo de población deberán incorporar en la documentación que acompaña la solicitud de licencia urbanística un estudio del impacto paisajístico, que incluya las cuencas visuales de las instalaciones citadas (canteras, aerogeneradores, torres eléctricas, antenas) con un radio mínimo de 3 kilómetros, así como perfiles longitudinales

trazados desde la población afectada, que demuestren que no puedan ser visibles desde la misma. En caso contrario, estos elementos deberán retranquearse hasta que no sean percibidos desde el núcleo de población.

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

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

#### Artículo 113. Edificaciones permitidas en Suelo Rústico

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

- a) Explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Ejecución, conservación y servicio de las obras públicas e infraestructuras en general.

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

- a) Equipamientos y servicios urbanos.
- b) Instalaciones de utilidad pública e interés social.
- c) Actividades extractivas.
- d) Acampada.

3. De acuerdo con lo establecido en la presente Normativa Urbanística, en Suelo Rústico Común podrán autorizarse edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada siempre que se encuentren vinculados a alguno de los usos permitidos en este tipo de suelo.

4. Serán de aplicación, de forma suplementaria y de acuerdo con su tipología edificatoria, las Condiciones de Edificación definidas en esta Normativa para el Suelo Urbano.

5. En el Suelo Rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales, con una altura máxima de zócalo de 80 centímetros.

#### Artículo 114. Condiciones de la edificación destinada a la producción agropecuaria

1. La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

##### A) Casetas destinadas a aperos

- a) Separación a linderos: 5 metros.
- b) Superficie construida: menor de 30 m<sup>2</sup>.
- c) Altura máxima: 4,50 metros a cornisa.

Estas construcciones podrán instalarse en cualquier parcela con explotación agropecuaria.

##### B) Invernaderos y viveros

Cumplirán las condiciones a) y c) del apartado anterior, sin limitación en la ocupación de la finca. La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.

Su ejecución se realizará con estructura ligera fácilmente desmontable, cubierta con materiales traslúcidos.

##### C) Piscifactorías

Cumplirán las condiciones a) y c) del primer apartado, sin limitación en la ocupación de la finca. La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.

Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

D) Naves ganaderas

- a) Separación a linderos: 10 metros.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- c) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- d) Ocupación máxima: 20 por ciento, con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup> por edificación en planta.
- e) Longitud máxima de frente de fachada continua al camino de acceso: 30 metros.
- f) Altura máxima: 7,00 metros a cornisa.

E) Almacenes de materias y productos derivados o vinculados a la explotación agropecuaria

La altura máxima de cornisa será de 9,00 metros, salvo elementos puntuales debidamente justificados, y no se establece separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable.

Cumplirán los demás requisitos del apartado anterior D) Naves ganaderas.

2. Los proyectos de edificación cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, y serán sometidos a informe de la Administración competente en materia agropecuaria. En cualquier caso, el proyecto deberá contener la solución adoptada para absorción o reutilización de materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas al aire libre sin tratamiento apropiado.

Artículo 115. Condiciones de la edificación vinculada al servicio de las obras públicas

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

Con carácter general, exceptuando los parques de obras de propiedad pública, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Separación a linderos: 5 metros.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- c) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- d) Ocupación máxima: 10 por ciento, con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup> por edificación en planta.
- e) Altura máxima: 4,50 metros a cornisa.

Artículo 116. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública e interés social, equipamientos y servicios urbanos en Suelo Rústico

Se cumplirán las condiciones que establezca la legislación sectorial. La edificación cumplirá además las siguientes condiciones:

- a) Separación a linderos: 5 metros.
- b) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>, con la excepción de las infraestructuras de radiocomunicación, para las que no se exige parcela mínima ni ocupación máxima. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, podrá reducirse hasta 2.000 m<sup>2</sup>, o suprimirse de manera excepcional con la previa declaración de utilidad pública e interés social.
- c) Ocupación máxima: 20 por ciento, con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup> por edificación en planta. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, la ocupación podrá ampliarse hasta el 40 por ciento, o suprimirse de manera excepcional con la previa declaración de utilidad pública e interés social.
- d) Altura máxima: dos plantas y 7,00 metros a cornisa.

#### Artículo 117. Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar aislada

1. No se podrá construir ninguna edificación destinada a uso residencial en parcelas que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
  - a) Parcelas cuya proximidad al Suelo Urbano y Urbanizable sea menor de 500 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
  - b) Parcelas situadas frente a vías públicas, con anchura de rodadura superior a dos metros, no inscritas en el Catastro y sin uso agropecuario.
  - c) Parcelas que carezcan o en las que no se garanticen mediante proyecto específico los servicios de agua potable, de evacuación de aguas y de energía eléctrica.
  - d) Parcelas con edificaciones preexistentes, o en proyecto con licencia concedida, próximas y a menos de 150 metros lineales medidos desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia, salvo en el caso de las naves agropecuarias a las que la vivienda esté vinculada.
2. La parcela no podrá ser edificada si no cumple las siguientes condiciones:
  - a) Afectación del terreno o parcela a la edificación, acreditándose registralmente la cualidad de indivisible.
  - b) Retranqueos de la edificación, con respecto a los límites de la propiedad, establecidos para cada tipo de edificación.
  - c) Un tamaño mínimo de parcela igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
3. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y deberán adaptarse al entorno, adecuando su implantación y respetando el relieve, la vegetación y los cursos de agua preexistentes.
4. Se cumplirán las condiciones generales higiénicas de vivienda de Suelo Urbano.
5. Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Separación a linderos: 15 metros.
  - b) Parcela mínima: la establecida anteriormente.
  - c) Ocupación y superficie construida máxima de la edificación con uso residencial: 1 m<sup>2</sup> para cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, con un máximo de 300 m<sup>2</sup>. Los porches y cobertizos computan el 50 por ciento de la superficie cubierta.
  - d) Altura máxima: dos plantas y 7,00 metros a cornisa.
6. El proyecto de edificación asegurará con documentación técnica suficiente el control del impacto de su instalación, en especial la garantía de solvencia técnica y ambiental de sus suministros de servicios básicos y de sus vertidos.

Artículo 118. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial o de energía, incompatibles con la implantación urbana

1. La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Separación a linderos: 20 metros.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- c) Separación de cualquier edificación con otro uso: 250 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- d) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>, con la excepción de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen eólico o solar, para las que no se exige parcela mínima ni ocupación máxima.
- e) Ocupación máxima: 20 por ciento de parcela, con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup> por edificación en planta.
- f) Altura máxima: 9,00 metros a cornisa, salvo elementos puntuales del proceso de producción debidamente justificados.
- g) La parcela se arbolará perimetralmente.
- h) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial y agropecuario se señalan en esta Normativa Urbanística para Suelo Urbano.

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

- Grupo A del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Clase 3 del Anexo IV del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, excluida zootecnia.
- Establecimientos sujetos al Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Instalaciones de vertido e incineración de residuos recogidas en la Orden Ministerial por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos (códigos D1, D2, D3, D4, D5, D6, D10, D12 y R1).

La inclusión de una actividad en alguna de las relaciones citadas o normativa equivalente podrá determinar el informe urbanístico municipal negativo en el procedimiento de tramitación de la autorización ambiental integrada o licencia ambiental, según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica de prevención de la contaminación. En todo caso, la distancia mínima de estas actividades a Suelo Urbano y Urbanizable será de 2.000 metros.

Artículo 119. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas

1. La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Separación a linderos: 20 metros.
- b) Separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- c) Separación de cualquier edificación con otro uso: 250 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- d) Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.
- e) Ocupación máxima: 10 por ciento de parcela, con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup> por edificación en planta.
- f) Altura máxima: 9,00 metros a cornisa, salvo elementos puntuales del proceso de producción debidamente justificados.
- g) La parcela se arbolará perimetralmente.
- h) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial y agropecuario se señalan en esta Normativa Urbanística para el Suelo Urbano.

2. La implantación de cualquier edificación o instalación minera deberá atender la normativa sectorial aplicable, incluidas las estrategias medioambientales que se establezcan en canteras, explotaciones de áridos o similares para la amortiguación del impacto y la restauración del paisaje.

#### Artículo 120. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada

La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Separación mínima del área de acampada a linderos: 5 metros.
- b) Parcela mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.
- c) Ocupación máxima: 1 por ciento por la edificación y 50 por ciento por el área de acampada.
- d) Altura máxima: 4,50 metros a cornisa y 1 planta.
- e) La finca se arbolará perimetralmente.

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

### CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

#### Artículo 121. Suelo Rústico Común (SR-C)

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que deben ser preservados de la urbanización para los que no es necesario su inclusión en ninguna categoría de protección específica de las recogidas en esta Normativa Urbanística. Corresponde en particular a las parcelas cerealistas, y algunas parcelas con instalaciones ganaderas del Sur del núcleo de población.

2. Se consideran usos conformes a la naturaleza del Suelo Rústico Común la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

3. Son usos permitidos en Suelo Rústico Común:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, según lo establecido en esta Normativa.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

4. Son usos autorizables en Suelo Rústico Común:

- a) Las restantes obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- b) Los equipamientos y servicios urbanos.
- c) La vivienda unifamiliar aislada de acuerdo con lo establecido en esta Normativa.
- d) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento que deban emplazarse en Suelo Rústico por sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
- e) Las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- f) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- g) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

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

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

1. El Suelo Rústico de Entorno Urbano tiene por objeto principal preservar y proteger el paisaje y las perspectivas tradicionales del núcleo de Adrada de Haza y aquellos otros terrenos que se ha estimado oportuno proteger para no comprometer su desarrollo futuro.

2. Se incluyen en este Suelo determinados terrenos situados a lo largo del río Rianza, al Este del núcleo de Adrada de Haza, como área de esparcimiento.

3. En este Suelo sólo se podrán desarrollar actividades agropecuarias, sin ningún tipo de edificación o construcción asociada. Se prohíbe cualquier desarrollo o parcelación urbanísticos, incluida la vivienda unifamiliar.

#### Artículo 123. Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE)

1. En esta categoría de Suelo Rústico sólo se permiten las actividades extractivas, entendiendo incluidas las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, según lo establecido en esta Normativa.

2. Son usos autorizables en Suelo Rústico de Actividades Extractivas, en tanto no exista una autorización de explotación minera:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética, según lo establecido en esta Normativa.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.

3. Son usos prohibidos en Suelo Rústico de Actividades Extractivas los no citados en los apartados anteriores.

En el municipio de Adrada de Haza no existe Suelo Rústico catalogado de Actividad Extractiva.

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

1. Se consideran usos conformes a la naturaleza del Suelo Rústico con Protección Agropecuaria la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2. En esta categoría de Suelo Rústico sólo se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, según lo establecido en esta Normativa.

3. Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, en su caso previo sometimiento a evaluación de impacto ambiental:

- a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- b) Los equipamientos y servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- c) Las casas rurales y equipamientos privados, cuando se implanten por rehabilitación sobre edificaciones agropecuarias preexistentes, cumpliendo las condiciones de la edificación vinculada a equipamientos en Suelo Rústico y manteniendo en lo posible las características de las edificaciones originales.
- d) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

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

#### Artículo 125. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)

1. Incluimos en esta categoría los terrenos que se ha estimado proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiendo incluidas las siguientes:

2. En esta categoría de Suelo Rústico sólo se permiten las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes.

3. Son usos autorizables en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, en su caso previo sometimiento a evaluación de impacto ambiental, los dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- a) Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- b) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

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

#### Artículo 126. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)

1. Todos los suelos no urbanos ni urbanizables ocupados por carreteras e infraestructuras energéticas lineales que atraviesan el término municipal, en los terrenos incluidos en el dominio público y las servidumbres de paso, respectivamente, y las parcelas donde se ubican las estaciones base de radiocomunicación ubicadas en el término, se consideran por esta Normativa Urbanística como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

2. A los efectos de su delimitación, prevalece la definición legal de la línea de edificación y la servidumbre de paso incluida en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafía en Planos, que debe considerarse indicativa y no limitativa.

3. Dichos espacios estarán sujetos a las limitaciones al uso que establecen las normativas sectoriales específicas. En todo caso, en esta categoría de suelo son autorizables las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, conservación y servicio de la infraestructura que motive la protección, quedando prohibida la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras, de acuerdo a lo previsto en la normativa sectorial.

#### Artículo 127. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)

1. El Suelo Rústico con Protección Cultural engloba el ámbito de los yacimientos arqueológicos inventariados fuera del Suelo Urbano y Urbanizable en el término municipal, de acuerdo con la legislación sectorial, recogidos asimismo en el Catálogo Arqueológico de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

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

3. Son usos autorizables en Suelo Rústico con Protección Cultural las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. Previamente a su autorización, estos proyectos deberán ser informados por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, al efecto de indicar los estudios arqueológicos previos necesarios que sea preciso ejecutar para que la Comisión establezca la viabilidad del proyecto y, en su caso, determinar las medidas correctoras preceptivas.

4. En el Suelo Rústico con Protección Cultural queda expresamente prohibida cualquier edificación, construcción e instalación distinta de las citadas, incluidas las naves agropecuarias, las obras públicas e infraestructuras no previstas en el planeamiento, la vivienda unifamiliar aislada y los usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que conlleven construcciones e instalaciones. Sólo se podrán desarrollar actividades agropecuarias tradicionales (agricultura, ganadería extensiva, caza), sin ningún tipo de edificación o construcción asociada.

#### Artículo 128. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)

1. El Suelo Rústico con Protección Natural engloba todas las vertientes del término municipal, por su valor ecológico y paisajístico, así como las vías pecuarias en Suelo Rústico, el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de los cauces naturales.

También se incluyen los Montes de Utilidad Pública y los restantes terrenos forestales.

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

3. En el Suelo Rústico con Protección Natural queda expresamente prohibida cualquier edificación, construcción e instalación diferente de las señaladas como autorizables, incluidas las naves agropecuarias, obras públicas, infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos distintos de los citados, la vivienda unifamiliar aislada y los usos comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que conlleven construcciones e instalaciones, y expresamente los siguientes:

- a) La construcción de presas y minicentrales, así como cualquier otra actuación similar que suponga la modificación del régimen natural de las aguas corrientes.
- b) La realización de nuevas actividades extractivas a cielo abierto de cualquier tipo, así como canteras, extracción de arenas, graveras o similares.
- c) La instalación de depósitos o almacenes de residuos, vertederos o escombreras de cualquier tipo.
- d) Los cercados o cerramientos cinegéticos de todo tipo, salvo los destinados a lograr la regeneración de la vegetación natural, a garantizar la seguridad vial o a evitar daños intensos en localizaciones puntuales.
- e) La construcción de nuevas carreteras, y la apertura de nuevas pistas o caminos en Suelo.
- f) La instalación de nuevas líneas aéreas eléctricas o telefónicas, en Suelo Rústico con Protección Natural.
- g) Las instalaciones de producción de energía eólica o solar, salvo cuando resulten indispensables para proveer de suministro eléctrico a edificaciones o infraestructuras aisladas.

#### Artículo 129. Suelo Rústico con Protección Especial (SR-PE)

1. El Suelo Rústico con Protección Especial se limita a terrenos amenazados por riesgos naturales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio o contaminación. En las presentes Normas Urbanísticas no se ha incluido ningún terreno bajo esta categoría.

2. En el Suelo Rústico con Protección Especial queda expresamente prohibida toda edificación, construcción e instalación, incluidas las obras públicas e infraestructuras en general, la vivienda unifamiliar aislada y los usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que conlleven construcciones e instalaciones.

#### Artículo 130. Tabla resumen de condiciones de la edificación en Suelo Rústico

Se adjunta una tabla resumen con las condiciones de edificación establecidas para los principales usos regulados.

	Altura máxima	Longitud fachada	Separación a edificación	Separación a linderos	Separación a núcleo	Ocupación máxima	Parcela mínima	Superficie construida
Acampada	4,50 m.					1%	20.000 m <sup>2</sup>	
Actividades extractivas	9,00 m.		250 m.	5 m.	200 m.	10%	20.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup> .
Actividades peligrosas	9,00 m.		250 m.	20 m.	2000 m.	20%	5.000 m <sup>2</sup> .	2.000 m <sup>2</sup> .
Casetas de aperos	4,50 m.			20 m.				30 m <sup>2</sup> .
Dotaciones públicas	7,00 m.			5 m.		40%	2.000 m <sup>2</sup> .	2.000 m <sup>2</sup> .
Industria y energía	9,00 m.		250 m.	5 m.	200 m.	20%	5.000 m <sup>2</sup> .	2.000 m <sup>2</sup> .
Instalaciones UP e IS	7,00 m.			20 m.		20%	5.000 m <sup>2</sup> .	2.000 m <sup>2</sup> .
Invernaderos	4,50 m.			5 m.			5.000 m <sup>2</sup> .	
Naves agrícolas	9,00 m.	30 m.		5 m.		20%	5.000 m <sup>2</sup> .	2.000 m <sup>2</sup> .
Naves ganaderas	7,00 m.	30 m.		10 m.	200 m.	20%	5.000 m <sup>2</sup> .	2.000 m <sup>2</sup> .
Obras públicas	4,50 m.			10 m.	200 m.	10%	5.000 m <sup>2</sup> .	2.000 m <sup>2</sup> .
Piscifactorías	4,50 m.			5 m.			5.000 m <sup>2</sup> .	
Vivienda unifamiliar	7,00 m.		250 m.	5 m.	500 m.	1%	5.000 m <sup>2</sup> .	400 m <sup>2</sup> .

	Categorías de Suelo Rústico							
	Act. Extractivas	Común	P. Agrop.	P. Cultural	A. Tradic.	P. Infraest.	P. Natural	Ent. Urbano
Acampada		Autorizable	Autorizable					
Actividades extractivas	Permitido	Autorizable						
Actividades peligrosas								
Casetas de aperos	Autorizable	Permitido	Permitido				Autorizable	
Dotaciones públicas		Autorizable	Autorizable		Autorizable		Autorizable	
Industria y energía		Autorizable	Autorizable					
Instalaciones UP e IS	Autorizable	Autorizable	Autorizable					
Invernaderos	Autorizable	Permitido	Permitido					
Naves agrícolas	Autorizable	Permitido	Permitido					
Naves ganaderas	Autorizable	Permitido	Permitido				Autorizable	
Obras públicas	Autorizable	Permitido	Autorizable	Autorizable		Autorizable	Autorizable	
Piscifactorías		Permitido	Permitido					
Vivienda unifamiliar		Autorizable						

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

### CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### Artículo 131. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística

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

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

#### Artículo 132. Proyectos de Normalización

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

#### Artículo 133. Estudios de Detalle

El Ámbito de Estudio de Detalle en Suelo Urbano Consolidado y los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado se desarrollarán con Estudios de Detalle.

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

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

#### Artículo 134. Planes Parciales

Los Sectores de Suelo Urbanizable se desarrollarán con un Plan Parcial.

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

#### Artículo 135. Planes Especiales de Protección

Se podrán redactar Planes Especiales según regulan la LUCyL y el RUCyL, con sus finalidades y objetivos.

Los Planes Especiales delimitarán su ámbito de actuación y el objeto del mismo.

### CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

#### Artículo 136. Acceso público a las Normas Urbanísticas Municipales

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

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

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la normativa urbanística y de procedimiento administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Normalización, Sector o unidad de gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

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

### Artículo 137. Deber de conservación de los inmuebles

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

#### 1. Urbanizaciones.

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

#### 2. Construcciones.

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

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

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

#### 3. Instalaciones y carteles.

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

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

### Artículo 138. Ruina en las edificaciones

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

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

- a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.
- b) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

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

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

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

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